

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
ORDENANZAS Y NORMAS DE EDIFICACIÓN
DEL PLAN PARCIAL 10 "SUR M-50" DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LEGANÉS

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 10 FEB. 2009



El Secretario

Gonzalo Barbero Cobos
Abogado Urbanista

Junio 2008

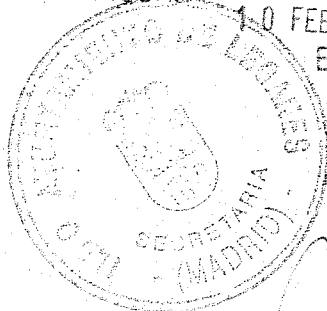
ÍNDICE

1. Antecedentes
2. Situación urbanística actual
3. Causas que motivan la presente modificación puntual de las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial 10 "Sur M-50"
4. Consideraciones de orden urbanístico-social
5. Objeto de la modificación
6. Ámbito de la modificación
7. Modificación que se propone
8. Conclusión
9. Anexo I
10. Anexo II
11. Anexo III
12. Anexo IV
13. Anexo V
14. Anexo VI

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha

10 FEB. 2009

El Secretario



1. Antecedentes

Con fecha de 12 de febrero de 2002, el Ayuntamiento Pleno de Leganés aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Programado PP-10, denominado Plan Parcial "Sur M-50" (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 264, de 6 de noviembre de 2002).

Este Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto el desarrollo con carácter privado de las determinaciones que para este ámbito prescribe el Plan General Municipal de Ordenación de Leganés, aprobado definitivamente con fecha de 19 de mayo de 2000. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid números 182, de 2 de agosto de 2000, y 213, de 7 de septiembre)

El suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial está clasificado por el Plan Municipal de Ordenación de Leganés como urbanizable programado, estando adscritos a él los suelos de sistemas generales destinados a espacios libres (SG-EL 11) con una extensión de 176.288 m².

Los usos que el Plan Municipal de Ordenación califica para el ámbito del Plan Parcial son los siguientes:

- Industria media
- Industria escarapate
- Equipamientos
- Terciario
- Zonas verdes y espacios libres
- Estaciones de servicio

Dentro del uso Terciario, Zona T, el ámbito se subdivide en las siguientes subzonas que corresponden a una o varias manzanas completas en la ordenación urbana:

Subzona T-O:

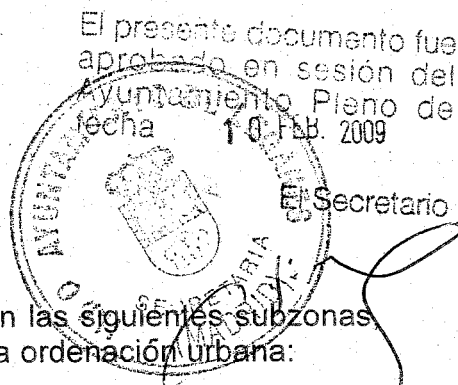
Áreas de uso terciario destinadas al uso de oficinas

Subzona T-OC:

Área de uso terciario destinada a usos de ocio, hostelería y comercial.

La subzona T-OC tiene una superficie de 82.188 m² dividida, como resultado del Proyecto de Compensación, en tres parcelas:

- Parcela T-OC número 1 con una superficie de 17485,85 m² y una edificabilidad de 10.141 m²
- Parcela T-OC número 2 con una superficie de 52.202,15 m² y una edificabilidad de 30.550 m²
- Parcela T-OC número 3 con una superficie de 12.500 m² y una edificabilidad de 7.308,89 m².



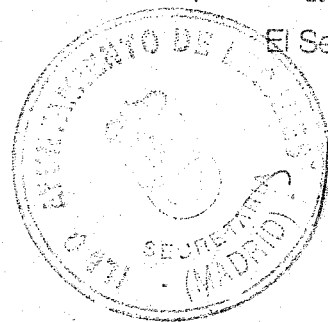
Con fecha 14 de mayo de 2008, por orden del Consejero de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid 1482/2008, se concedió Licencia de Gran Establecimiento Comercial para la implantación de un parque comercial sobre la parcela T-OC número 2 autorizando la implantación de una superficie útil de exposición y venta, según se define en el artículo 17.3 de la Ley 16/99, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid, de 25.471,02 m² y 1.811,09 m² de restauración.

Se adjuntan como anexos:

- Anexo I "Copia de Licencia de Gran Establecimiento Comercial de la parcela T-OC número 2".
- Anexo II "Plano de situación del ámbito, delimitando la subzona T-OC".
- Anexo III "Plano de distribución de parcelas y superficies en P.P.10".
- Anexo IV "Plano de distribución de parcelas y superficies en subzona T-OC".
- Anexo V "Plano de zonificación de usos".
- Anexo VI "Plano zonificación de usos en subzona T-OC".

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario



2. Situación urbanística actual

Las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial 10 "Sur M-50" en el artículo 8 de la Sección Primera refiriéndose a la calificación de usos del suelo se expresan del siguiente tenor:

"Artículo 8. Calificación del suelo.- El suelo urbanizable en el ámbito de este sector de planeamiento está calificado en el Plan General Municipal para los siguientes usos, de entre los definidos en el mismo Plan, de acuerdo con la ficha denominada "PP-10. Plan Parcial Sur M-50":

- *Industria media*
- *Industria escaparate*
- *Equipamientos*
- *Terciario*
- *Zonas verdes y espacios libres*
- *Estaciones de servicio*

Los usos pormenorizados definidos en el presente Plan Parcial son los que se relacionan en el artículo 8 de la sección segunda de las presentes ordenanzas, cuya descripción se matiza y complementa para cada zona y subzona en la sección tercera."

En conexión con lo señalado arriba el artículo 8 de la Sección Segunda señala:

"Artículo 8. La zonificación del parque.- 1. La zonificación del parque responde a los objetivos y criterios del proyecto, a partir de los cuales se ha establecido la diferenciación funcional de los usos en el espacio y las características básicas del tejido edificatorio de debe acogerlos. Las Zonas en que se ha dividido el parque se señalan en el plano de proyecto número 1, "Zonificación", y son:

Zona IND:

Área de uso industrial

Zona T:

Área de uso terciario

Zona ES:

Área de estaciones de servicio

Zona SIPS:

Área de equipamiento (servicios de interés público y social)

Zona ELV:

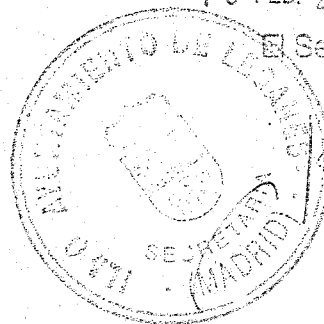
Espacios libres, parques y jardines

Zona VP:

Espacios destinados a viales y áreas de aparcamiento

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario



(...)

3. La zona T se subdivide en las siguientes subzonas, que corresponden a una o varias manzanas completas en la ordenación urbana:

Subzona T-O:

Áreas de uso terciario destinadas al uso de oficinas.

Subzona T-OC:

Área de uso terciario destinada a usos de ocio, hostelería y comercial.

Respecto al uso comercial, el artículo 1. "Sobre los usos permitidos", de la Sección Segunda, "Condiciones generales de los usos y la edificación" dice:

"Artículo 1. Sobre los usos permitidos.- 1. Serán usos permitidos en el ámbito del Plan Parcial los siguientes, de entre los pormenorizados definidos por el Plan General Municipal, libro segundo, "Normas de usos", Títulos III, IV, V, VI, VII, VIII y IX:

I. Uso comercial.

Se considera como tal el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general. De entre los usos pormenorizados que distingue el Plan General dentro del comercial, el uso permitido en este ámbito de planeamiento parcial es el indicado como "B) Comercio en general", en el que las galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales serán de tamaño inferior a los 2.500 m², en edificio exento o compartido, debiendo localizarse en planta baja en el caso de edificio compartido."

En consonancia con lo descrito en el artículo anteriormente transcrito, el artículo siguiente a éste, es decir, el artículo 2, de la Sección Segunda, dice:

Artículo 2. Actividades prohibidas.-1. Están prohibidas con carácter general en el ámbito de este Plan Parcial las tres categorías del uso residencial: la vivienda unifamiliar, multifamiliar y colectiva, y el uso comercial en su categoría C, "Grandes centros comerciales".

La remisión al Plan General, en cuanto al uso comercial, se concreta en lo dispuesto en el Título III. Uso Comercial, artículo 188. Concepto y clases:

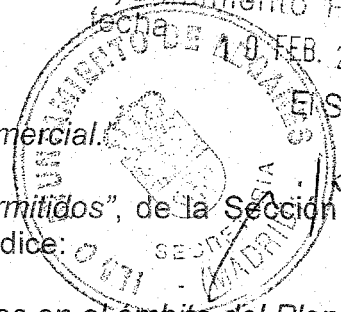
"Artículo 188. Concepto y clases

1. Se considera uso comercial el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general.
2. Dentro del uso Comercial, se consideran los siguientes usos pormenorizados:

A. Pequeño comercio en bajos

Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido, de tamaño no superior a los 250 m².

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 19 FEB. 2009



El Secretario

B. Comercio en general.

Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.500 m², en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.

C. Grandes centros comerciales.

Áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 m², constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios."

Asimismo las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial 10 "Sur M-50" definen las condiciones de uso dentro de la subzona T-OC en el artículo 4, del Capítulo 2, "Zona T, de uso terciario" de la Sección Tercera "Condiciones particulares y ordenanzas de las zonas":

Artículo 4. Subzona T-OC, "Ocio y comercio". Condiciones de uso

1. Usos característicos: hostelería y comercial

2. Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A
- Comercial, tipo B
- Hostelería, tipos A, B y C
- Servicios del automóvil, tipos A, C y D
- Equipamientos

b) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:

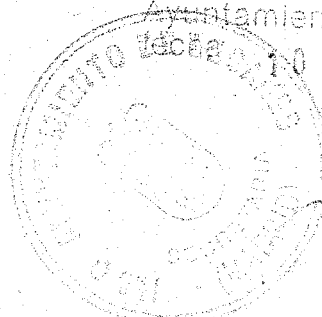
- Industrial, tipo B
- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia

3. Usos prohibidos: todos los demás

1 Otras condiciones del uso.

Serán de aplicación en el ámbito de esta zona T-OC las demás condiciones de los usos que establece el título VI, libro segundo, del Plan General Municipal para los usos permitidos en esta subzona.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 1-0 FEB. 2009



El Secretario

3. Causas que motivan la presente modificación puntual de las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial 10 "Sur M-50"

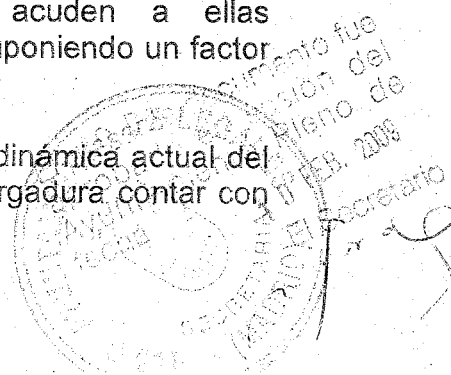
Los últimos años han sido testigos de una evolución de los formatos comerciales adaptándose a las nuevas necesidades de los clientes, al modelo de crecimiento urbano y a las regulaciones urbanísticas y de ordenación del comercio vigentes.

A finales de los años 70 y principios de los 80 del pasado siglo comenzaron a desarrollarse en España los primeros hipermercados, que normalmente eran complementados por una galería comercial. Este nuevo concepto de comercio venía a dar una alternativa al comercio tradicional. El comercio tradicional daba respuesta a las necesidades de una sociedad y a un modelo urbano y territorial concreto: ciudad compacta donde la movilidad era reducida y sociedad todavía a las puertas del consumismo. La generalización del vehículo privado y el crecimiento urbano de las grandes ciudades, crecimiento que propiciaba la deslocalización de los servicios y un modelo de crecimiento urbano más disperso y menos homogéneo y la paulatina transformación del hecho de la compra, debido a un mayor poder de compra y el aumento del tiempo libre, en un acto de ocio, hizo que los nuevos formatos comerciales tuviesen gran aceptación y fuesen restando cuota de mercado al comercio tradicional.

Tras la consolidación del formato de hipermercado comenzaron a desarrollarse conceptos comerciales donde lo que primaba no era el hipermercado sino que éste complementaba una vasta oferta comercial donde se ofrecía una amplia gama de productos: fundamentalmente textil, complementos, electrodomésticos, deportes, servicios... Asimismo, también se añadió a la oferta comercial el ocio, convirtiendo los centros comerciales en un lugar lúdico donde pasar el tiempo libre ora comprando, ora yendo al cine o jugando a los bolos. Estos formatos comerciales tienen una imagen común, hacen publicidad como un conjunto y el espacio es gestionado por una gerencia que engloba a todos los operadores allí instalados.

El último estadio en la evolución de los formatos comerciales ha sido la irrupción de las denominadas "medianas superficies". La llegada a España de operadores internacionales especializados en un segmento específico (electrodomésticos, bricolaje, deportes, moda...) que demandan grandes superficies de salas de ventas han propiciado el surgimiento de los llamados parques comerciales de medianas (agrupación de medianas superficies, en ocasiones proyectadas conjuntamente, y en ocasiones surgidas espontáneamente debido a la idoneidad de una ubicación en la que sólo suelen compartir el aparcamiento). No obstante, las medianas superficies se han integrado con éxito dentro del formato de centro comercial aunando, de ese modo, una gran variedad de oferta. Muchas de estas denominadas medianas superficies, aún cuando se integran en centros comerciales, por sí solos tienen un gran poder de atracción (suelen hacer intensas campañas publicitarias al margen del centro donde puedan integrarse) para el público que acuden a ellas independientemente del resto de la oferta a la que acompañen, suponiendo un factor de dinamización y atracción para el conjunto donde se integran.

Por todo lo expuesto, es necesario, teniendo en consideración la dinámica actual del comercio, para hacer viable un proyecto comercial de cierta envergadura contar con

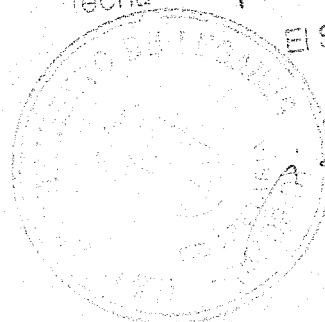


las denominadas medianas superficies que atraen por sí solas a gran cantidad de público y, al mismo tiempo, sirven como reclamo a operadores comerciales más pequeños que consideran que el encontrarse junto a estas superficies especializadas de grandes dimensiones y compartir espacio les permiten obtener mayores ventas y minimizar el riesgo que siempre entraña la apertura de nuevos establecimientos, especialmente para los pequeños empresarios del comercio.

En el caso del Plan Parcial 10 "Sur M-50" se limita la posibilidad de que puedan implantarse superficies comerciales que, individualmente consideradas, superen los 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta al público. Teniendo en cuenta que la edificabilidad asignada a la subzona T-OC (Terciario Ocio Comercial) es de 48.000 m² y la mayor de las parcelas de esta subzona, la parcela T-OC número 2 tiene 30.550 m² de edificabilidad se hace difícil el poder desarrollar de un modo exitoso tanto durante la planificación y puesta en marcha como durante la explotación del mismo, un proyecto comercial. La imposibilidad de que existan "locomotoras" que impulsen la oferta y atraigan clientes hace que el desarrollo de la subzona que el planeamiento parcial ha dispuesto como específica para concentrar la actividad comercial sea inviable.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 10 FEB. 2009

El Secretario



[Handwritten signature]

4. Consideraciones de orden urbanístico-social

La existencia de grandes equipamientos comerciales en el municipio de Leganés es un hecho que conforma la ordenación del territorio del municipio. El hecho de que ninguno de estos grandes establecimientos comerciales se encuentre en el centro urbano y que se hayan ubicado en el borde de la ciudad, aún cuando algunos de ellos, muy señeros incluso a nivel internacional, estén integrados plenamente en el espacio urbano circundante o hayan servido como cauce de regeneración e integración urbana de núcleos antaño degradados y alejados del núcleo urbano principal, hace que sean parte del modelo territorial del municipio, convirtiéndose Leganés en referente central del comercio en el sur de la Comunidad de Madrid.

El planificador urbanístico ha querido que el desarrollo del Plan Parcial 10 "Sur M-50" suponga la implantación de actividades económicas en el borde suroccidental del término municipal, convirtiéndose así en un foco de creación de empleo y actividad empresarial. La decisión de concentrar usos industriales en diversos grados, oficinas y ocio y comercio en el ámbito supone la voluntad del planificador de crear un espacio de crecimiento económico y de creación de empleo en diversos sectores económicos, fundamentalmente industria y servicios, que redunde en beneficio tanto del municipio como de toda el área circundada por la vía de vertebración territorial que es la M-50.

La imposibilidad material de poder desarrollar una oferta comercial atractiva y viable choca con la intención última del planificador municipal, ya que impide que el ámbito, tal y como ha sido concebido, pueda ser desarrollado en plenitud y una de las actividades económicas, de gran peso dentro de la economía del municipio, que se preveían no esté presente.

Las dificultades para poder llevar a cabo un atractivo proyecto comercial también suponen implicaciones para la creación de empleo. En el citado proyecto de parque comercial sobre la parcela T-OC número 2 se estima la creación de 312 empleos, una vez esté el parque comercial para el que se ha concedido la Licencia de Gran Establecimiento Comercial, en funcionamiento. Estos empleos se han estimado sin la presencia de ningún operador de las denominadas medianas superficies comerciales, grandes superficies comerciales individualmente consideradas. Esta cifra crecería en la medida en que este tipo de establecimientos suele tener un ratio de alrededor de 15 empleados/m² de superficie útil de exposición y venta.

Tampoco ha de olvidarse los empleos generados durante la ejecución de un proyecto comercial de cierta envergadura. En el caso citado del proyecto que ya cuenta con Licencia de Gran Establecimiento Comercial en la ejecución del mismo podrían generarse alrededor de 300 empleos distribuidos en cada una de las fases de ejecución.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 10 Feb. 2009

El Secretario

5. Objeto de la modificación

La modificación propuesta tiene por objeto posibilitar la implantación de superficies comerciales que individualmente consideradas superen los 2.500 de superficie útil de exposición y venta al público, para así hacer viable el desarrollo de la subzona T-OC "Terciario Ocio-Comercial" del Plan Parcial 10 "Sur M-50".

Las Ordenanzas y Normas de Edificación indican de un modo taxativo que el uso comercial, remitiéndose al Plan de Ordenación Municipal, será el comercial tipo "B" "Comercio en general", es decir el regulado en el artículo 188.2.B) de las NN.UU. del Plan de Ordenación Municipal:

Artículo 188.2.B) Comercio en general: Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.500 m², en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrán localizarse en planta baja

Asimismo el artículo 188.2.C) "Grandes centros comerciales" dice:

Artículo 188.2.C) Grandes centros comerciales: Áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 m², constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.

Parece evidente que el planificador general quiere hacer una distinción entre grandes superficies comerciales y las que no lo son. Para ello toma el criterio de la superficie de venta, tal y como se define en el artículo 189 de las NN.UU. del Plan Municipal de Ordenación. El considerar los 2.500 m² de sala de ventas o superficie útil de exposición y venta al público y no otra superficie sin duda obedece a que artículo 2.3 de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista declara que: "en cualquier caso, y a salvo de las competencias autonómicas en materia de comercio interior, aquellos establecimientos comerciales con una superficie útil de exposición y venta superior a los 2.500 m² serán, en todo caso, grandes establecimientos comerciales y deberán solicitar licencia comercial de gran establecimiento comercial".

Además el planificador municipal considera sólo los establecimientos comerciales que no son grandes superficies comerciales de un modo individual sin tener en cuenta que en la definición de establecimiento comercial caben tanto aquellos que son de carácter individual como colectivo, conceptos definidos en la legislación de comercio interior vigente en la Comunidad de Madrid. En efecto, el artículo 17 de la Ley 17/99, de 21 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid dice:

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
Fecha 10 Feb. 2009

El Secretario

Artículo 17. Concepto de gran establecimiento comercial de carácter minorista

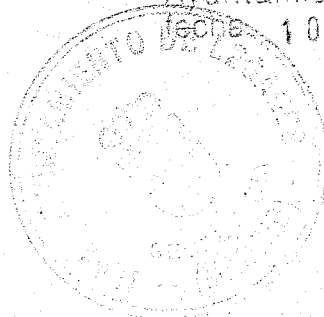
1. *Tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales minoristas los establecimientos individuales o colectivos que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:*
 - a) *2.500 m² en los municipios con más de 25.000 habitantes.*
 - b) *2.000 m² en los municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes*
 - c) *1.500 m² en los municipios con menos de 10.000 habitantes*
2. *Se entenderán por grandes superficies comerciales minoristas de carácter colectivo aquellos Parques Comerciales integrados por un conjunto de edificaciones ubicadas en una misma área o recinto, así como los centros comerciales integrados por un colectivo de locales en los que se desarrollen las actividades comerciales de forma empresarialmente independiente, cuando en ambos supuestos se hubiesen proyectado conjuntamente y compartan la utilización de elementos comunes.*
3. *Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público aquella en la que se exponen artículos para su venta directa, esté cubierta o no y sea utilizable efectivamente por el consumidor*

Asimismo el planificador parcial, al hacer uso de la categorización hecha por el Plan de Ordenación Municipal, se constriñe dentro de los tipos que éste recoge admitiendo únicamente como admisible aquella modulación del uso que obstaculiza la implantación de grandes superficies comerciales de carácter individual, pero que no impide la implantación de grandes superficies comerciales de carácter colectivo. Prueba de esta aseveración es que es posible la instalación de un gran establecimiento comercial amparándose en el tipo "B" del uso comercial que el artículo 188.2. de las NN.UU. del Plan de Ordenación Municipal prevé, ya que en la parcela T-OC número 2 se ha autorizado un establecimiento comercial de 25.471,02 m² de superficie útil de exposición y venta al público.

No parece razonable impedir la instalación de grandes superficies de carácter individual cuando es posible la implantación de grandes superficies de carácter colectivo, máxime cuando la magnitud y la gran edificabilidad de las parcelas de la subzona T-OC, especialmente la T-OC número 2, hace de muy difícil desarrollo, debido a la configuración de los formatos comerciales en la actualidad, cualquier proyecto comercial de medianas o grandes dimensiones.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
Fecha: 10 FEB. 2009

El Secretario



6. Ámbito de la modificación

La modificación propuesta únicamente afecta a los suelos comprendidos en la denominada subzona T-OC, "Terciario Ocio-comercial" del Plan Parcial 10 "Sur M-50" del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, que tiene una superficie de 48.000 m² dividida en tres parcelas:

- T-OC número 1 con una superficie de 17485,85 m² y una edificabilidad de 10.141,11 m²
- T-OC número 2 Parcela T-OC con una superficie de 52.202,15 m² y una edificabilidad de 30.550 m²
- T-OC número 3 con una superficie de 12.500 m² y una edificabilidad de 7308,89 m².

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

7. Modificación que se propone

Teniendo en cuenta las causas que motivan la toma en consideración de la modificación de las Ordenanzas y Normas de Edificación del Plan Parcial 10 "Sur M-50" se propone que los siguientes artículos de las mencionadas Ordenanzas y Normas de Edificación tengan la siguiente redacción:

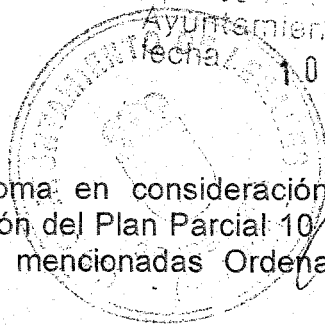
SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones generales de los usos y la edificación

"Artículo 1. Sobre los usos permitidos.- 1. Serán usos permitidos en el ámbito del Plan Parcial los siguientes, de entre los pormenorizados definidos por el Plan General Municipal, libro segundo, "Normas de usos", Títulos III, IV, V, VI, VII, VIII y IX:

I. Uso comercial.

Se considera como tal el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general. De entre los usos pormenorizados que distingue el Plan General dentro del comercial, el uso permitido en este ámbito de planeamiento parcial es el indicado como "B) Comercio en general", en el que las galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales serán de tamaño inferior a los 2.500 m², en edificio exente o compartido, debiendo localizarse en planta bajo en el caso de edificio compartido. Además del uso comercial en su categoría "B) Comercio en general" se permite, exclusivamente, en la subzona T-OC "Ocio y comercio" el uso comercial en su categoría "C) Grandes centros comerciales"; áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 m², constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.



El Secretario

Artículo 2. Actividades prohibidas.-1. Están prohibidas con carácter general en el ámbito de este Plan Parcial las tres categorías del uso residencial: la vivienda unifamiliar, multifamiliar y colectiva, y el uso comercial en su categoría C, "Grandes centros comerciales", excepto, en este último caso, en la subzona T-OC "Ocio y comercio".

SECCIÓN TERCERA

Condiciones particulares y ordenanzas de las zonas

Capítulo 2

Zona T, de uso terciario

Artículo 4. Subzona T-OC, "Ocio y comercio". Condiciones de uso.

1. Usos característicos: hostelería y comercial

2. Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A
- Comercial, tipo B y C
- Hostelería, tipos A, B y C
- Servicios del automóvil, tipos A, C y D
- Equipamientos

b) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:

- Industrial, tipo B
- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia

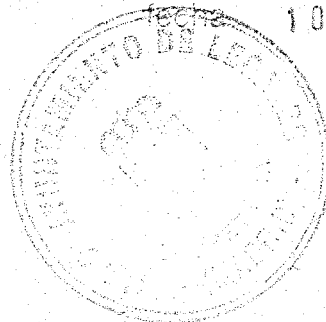
3. Usos prohibidos: todos los demás

4. Otras condiciones del uso

Serán de aplicación en el ámbito de esta zona T-OC las demás condiciones de los usos que establece el título VI, libro segundo, del Plan General Municipal para los usos permitidos en esta subzona.

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
Leganes
Fecha 10 FEB. 2009

El Secretario



8. Conclusión

La exigencia que la propia dinámica socio-económica impone en la evolución de los formatos comerciales hace que la ordenación urbanística se adapte para la consecución de sus propios fines. El planificador general ha concebido el Plan Parcial 10 "Sur M-50" como un ámbito destinado a actividades económicas y como instrumento de promoción e impulso de la economía dentro del sistema urbano de distribución espacial de los usos. Por todo ello, una importante parte del ámbito se ha destinado al uso comercial, uso que permite la implantación de actividades económicas, las cuales tienen, y de un modo creciente tendrán más, un peso importante dentro de la economía y el crecimiento social.

El planificador parcial dispuso en su momento, valiéndose de las categorías contenidas en la norma urbanística general del municipio, que el uso comercial posible en el ámbito fuese el tipificado como categoría B). Esta categoría de modulación del uso comercial no tiene razón de ser en desarrollos especializados en uso terciario donde se desea la concentración, precisamente, del comercio y del terciario en general. La imposibilidad de implantación de superficies comerciales que individualmente consideradas superen los 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta al público supone una evidente contradicción entre los deseos del planificador, la realidad social y la viabilidad económica del ámbito. Es necesario permitir que aquellos operadores que superen individualmente los 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta al público puedan implantarse en el ámbito para materializar las intenciones del planificador.

La regulación de los usos aplicable en el ámbito pone de manifiesto la paradoja que supone que pueda implantarse un gran establecimiento comercial de carácter colectivo, que no incluya ningún gran establecimiento comercial individualmente considerado, que es absolutamente subsumible en la definición de la categoría C) Grandes centros comerciales, y en cambio, no sea posible la implantación de un gran establecimiento comercial de carácter individual, que en ningún caso ocupa tanta superficie ni consume tanta edificabilidad como un establecimiento comercial de carácter colectivo.

La modificación propuesta, por lo tanto, trata de dar respuesta a una necesidad que la propia dinámica social ha impuesto y resolver la contradicción que supone la regulación del uso comercial en el ámbito.

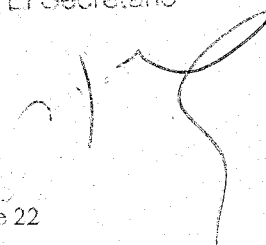
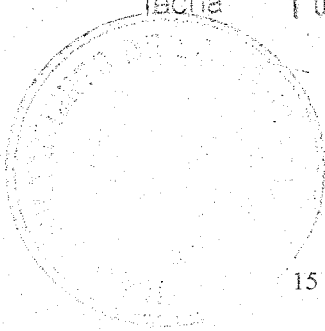
Gonzalo Barbero Cobos
Abogado Urbanista



Junio 2008

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 10 FEB. 2009

El Secretario

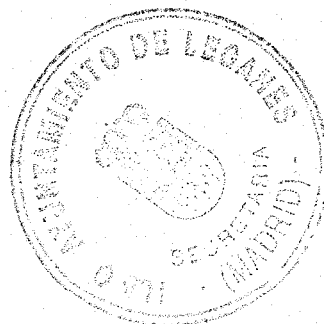


Anexo I

Copia de Licencia de Gran Establecimiento Comercial de la parcela T-OC número 2

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 10 FEB. 2009

El Secretario



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. S.', written over the official stamp.

ANEXO I

LAS ORDENANZAS Y NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL 10 "SUR M-50" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 04/136789.9/08 Fecha: 20/05/2008 09:23
Consejería de Economía y Consumo
Registro C. Economía y Consumo
Destino: INDEXA HOGAR, S.L.

ORDEN Nº: 1482/2008

El Secretario

En uso de las atribuciones que me han sido conferidas por las disposiciones vigentes:

DISPONGO

VISTA la solicitud de Licencia de Gran Establecimiento Comercial presentada por la mercantil INDEXA HOGAR, S. L., para la implantación del Parque Comercial "CIUDAD DEL MUEBLE", ubicado en la parcela T-OC2, del Plan Parcial "Sur-M-50", en el municipio de Leganés, conforme a lo establecido en la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid y el Decreto 130/2002, de 18 de julio, por el que se desarrolla dicha Ley.

CONSIDERANDO que el Parque Comercial tendrá una superficie construida 50.605,09 m², distribuidos en 25.471,02 m² de superficie útil de exposición y venta, repartidos en 48 locales comerciales de mediana y pequeña superficie, 1.811,09 m² de restauración, 71,83 m² de ocio, así como 15.244,02 m² de aparcamiento con una disponibilidad de 1.232 plazas.

CONSIDERANDO que el proyecto no es objeto de consideración por la Comisión de Evaluación según lo dispuesto en el artículo 20.1.a) del Decreto 130/2002, de 18 de julio, por el que se desarrolla la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.

CONSIDERANDO el Acuerdo del Tribunal de Defensa de la Competencia de Madrid, según el cual, se considera que la apertura del gran establecimiento comercial minorista de carácter colectivo, que integra el Parque Comercial "Ciudad Jardín", no tendrá efectos negativos sobre la competencia, por lo que se informa favorablemente la autorización del citado proyecto.

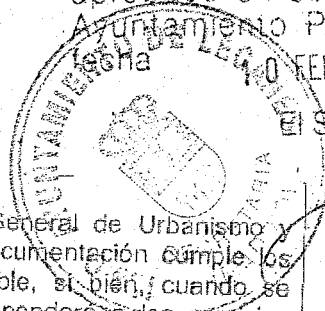
CUMPLIDO el trámite de alegaciones, establecido en el artículo 17 de Decreto 130/2002, a las asociaciones y organizaciones empresariales del sector comercial, consumidores y sindicatos más representativos en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

CONSIDERANDO que la Dirección General de Carreteras informa favorablemente, sin perjuicio de que se deberá solicitar permiso a esta Dirección General para la ejecución de los ramales directos de unión entre la carretera M-407 y los viarios internos del Sector P. P 10 "Sur M-50" y la Urbanización del Naranjo, debiendo presentar a estos efectos el promotor un proyecto específico al respecto.

CONSIDERANDO el informe favorable del Ayuntamiento de Leganés según el cual, se considera adecuada la implantación de empleo y contribuyan al desarrollo económico del municipio.

ES COPIA AUTÉNTICA
P.D. La Jefe de Área de Gestión
Información y Control de Calidad
Resolución del 10/07/2007
(BOCM 19/07/2007)

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009



El Secretario

CONSIDERANDO el informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, por el que se señala que la documentación cumple los parámetros urbanísticos de superficie máxima edificable, si bien, cuando se redacten los Proyectos Básico y de Ejecución, corresponderá a los servicios técnicos municipales comprobar en los trámites de solicitud de licencia urbanística municipal, que se cumplen todos los parámetros urbanísticos de aplicación al Centro Comercial.

CONSIDERANDO el informe favorable de la Dirección General de Comercio, según el cual, el proyecto al tratarse de un centro comercial especializado en el equipamiento del hogar, proporcionará una oferta novedosa al ser el primer proyecto de éstas características que se implantará en la región, con el consiguiente beneficio para el área de implantación y para los consumidores de la misma.

DISPONGO

AUTORIZAR la implantación del Parque Comercial "CIUDAD DEL MUEBLE", ubicado en la parcela T-OC2, del Plan Parcial "Sur-M-50", en el municipio de Leganés, promovido por INDEXA HOGAR, S. L., con una superficie de 25.471,02 m² de exposición y venta, repartidos en 48 locales comerciales de mediana y pequeña superficie, 1.811,09 m² de restauración y 71,83 m² de ocio, así como una disponibilidad de 1.232 plazas de aparcamiento.

Todas aquellas unidades comerciales con superficie útil para exposición y venta superior a 750 m², que se integren en el citado Centro Comercial, deberán solicitar respectivamente sus preceptivas autorizaciones comerciales, conforme a lo establecido en el artículo 24.2 de la Ley 16/1999, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.

La concesión de la referida autorización, se entiende sin menoscabo de las competencias municipales correspondientes, y asimismo, de las de cualquier otra Entidad o Administración.

Fecha: 14 FEB 2009	EL CONSEJERO DE ECONOMÍA Y CONSUMO Fdo.: Fernando Merry del Val y Diez de Rivera
Destinatarios: SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO INDEXA HOGAR, S. L.,	

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de reposición ante el propio órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes desde el día siguiente a la notificación de la presente, o directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, sin perjuicio de cuantos otros recursos estime oportuno deducir. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

RECEIVED
INFORMACIÓN Y CONTROL DE CENTROS
Resolución del 10/07/2007
(BOCM 19/07/2007)

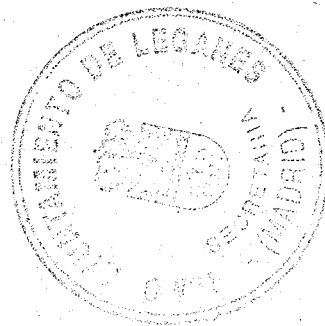
Fdo.: Virginia Solans Ruiz

Anexo II

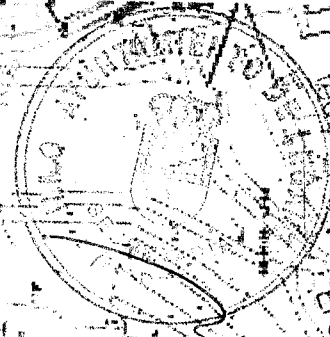
Plano de situación del ámbito, delimitando la subzona T-OC

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 10 FEB. 2009

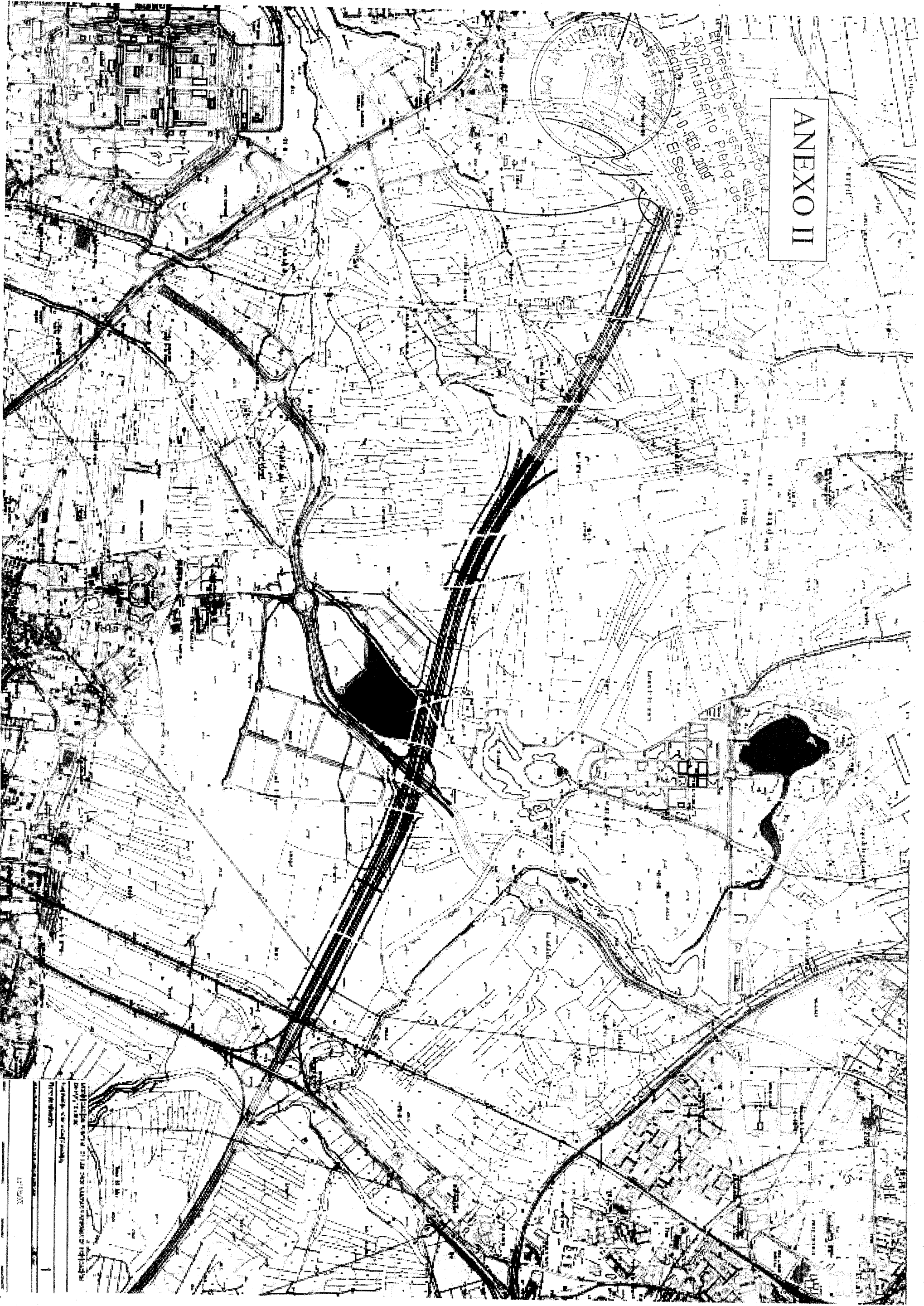
El Secretario



ANEXO II



El present projecte de decret ha estat aprovat en ple plenari de l'Ajuntament d'10 FEB 2008
El Secretari



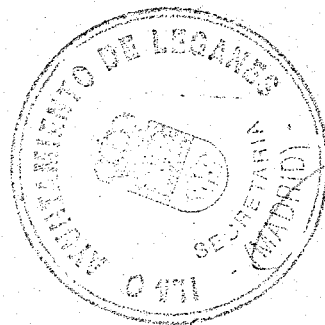
30/01/07
L'aprovació d'aquest projecte de decret està subjecta a la ratificació del Consell de Govern de l'Ajuntament d'10 FEB 2008

Anexo III

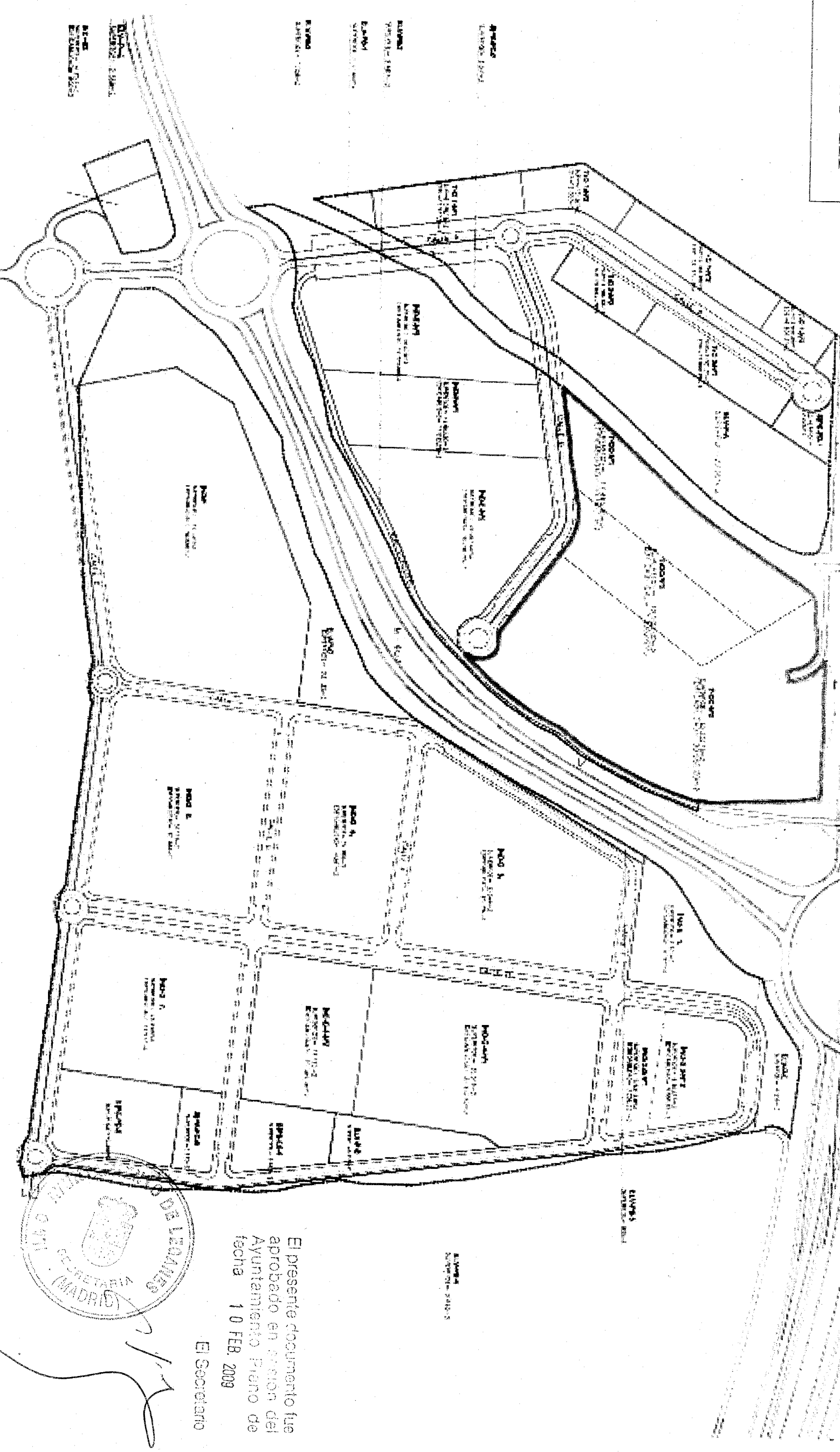
Plano de distribución de parcelas y superficies en P.P.10

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario



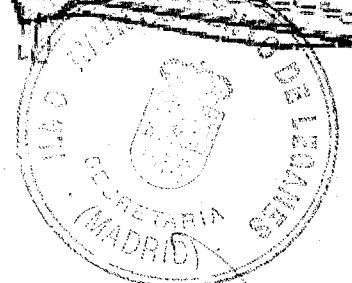
ANEXO III



- IND. (USO INDUSTRIAL)
- IND. INDUSTRIAL GENERAL
- IND. INDUSTRIAL ESPECIAL
- IND. INDUSTRIAL PARQUE
- T. (USO TERCIARIO)
- T.2.0. CHIKNAS
- T.2.0.1. COCHAS Y GRAN MALL
- ESTACIONES DE SERVICIO
- S.P.S. (USO EQUIPAMIENTO)
- S.P.S.2.0. PARQUE DEPORTIVO
- S.P.S.2.0.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL
- S.P.S.2.0.2. EQUIPAMIENTO SOCIAL
- E.L.V. (ESPACIOS LIBRES Y PARQUES)
- E.L.V.2.0. PARQUES Y ARENAS PUBLICAS
- E.L.V.2.0.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL
- E.L.V.2.0.2. EQUIPAMIENTO SOCIAL

- IND.2.0.1
- IND.2.0.2
- IND.2.0.3
- IND.2.0.4
- IND.2.0.5
- IND.2.0.6
- IND.2.0.7
- IND.2.0.8
- IND.2.0.9
- IND.2.0.10
- IND.2.0.11
- IND.2.0.12
- IND.2.0.13
- IND.2.0.14
- IND.2.0.15
- IND.2.0.16
- IND.2.0.17
- IND.2.0.18
- IND.2.0.19
- IND.2.0.20
- IND.2.0.21
- IND.2.0.22
- IND.2.0.23
- IND.2.0.24
- IND.2.0.25
- IND.2.0.26
- IND.2.0.27
- IND.2.0.28
- IND.2.0.29
- IND.2.0.30
- IND.2.0.31
- IND.2.0.32
- IND.2.0.33
- IND.2.0.34
- IND.2.0.35
- IND.2.0.36
- IND.2.0.37
- IND.2.0.38
- IND.2.0.39
- IND.2.0.40
- IND.2.0.41
- IND.2.0.42
- IND.2.0.43
- IND.2.0.44
- IND.2.0.45
- IND.2.0.46
- IND.2.0.47
- IND.2.0.48
- IND.2.0.49
- IND.2.0.50

LINEA DE IMPERMEABILIZACION
LINEA DE DESARROLLO DE LA MANE



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario

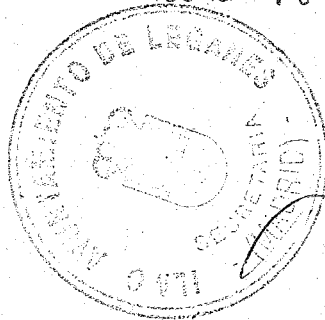
<p>NOTA: Este documento es un proyecto de urbanismo y no debe utilizarse para la construcción de obras sin el consentimiento expreso del Ayuntamiento de Leones.</p> <p>Fecha de emisión: 10 FEB. 2009</p> <p>Escala: 1:500</p>

Anexo IV

Plano de distribución de parcelas y superficies en subzona T-OC

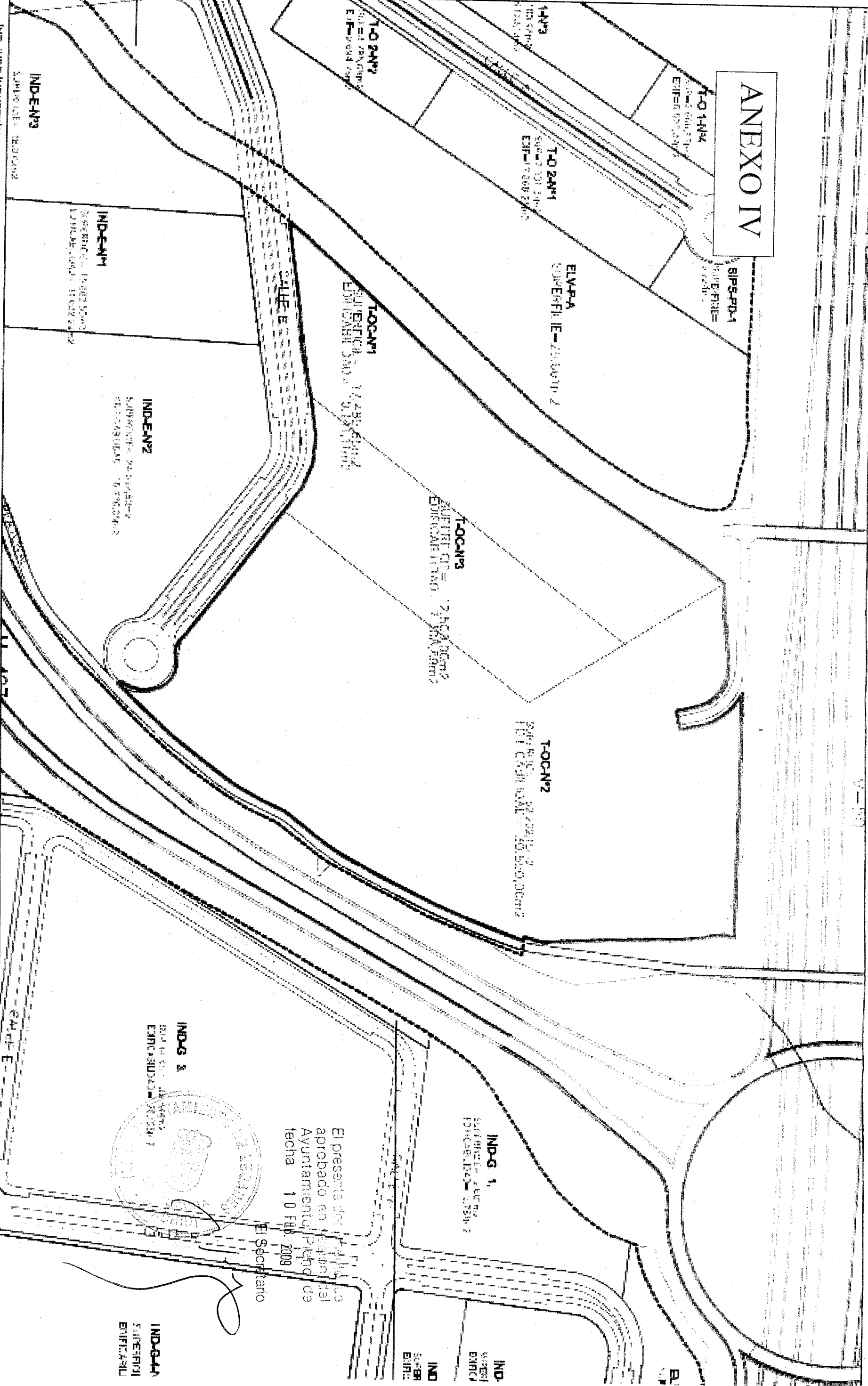
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario

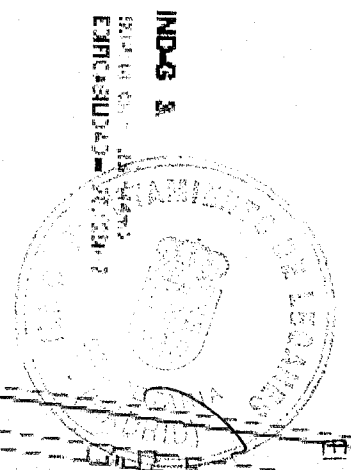


A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned to the right of the official stamp.

ANEXO IV



IND (USO INDUSTRIAL)	T (USO TERCIARIO)	SIPS (USO EQUIPAMIENTO)	ELV (ESPACIOS LIBRES Y PARQUES)	DELIMITACION DEL SECTOR
IND-G INDUSTRIA GENERAL	T-O OFICINAS	SIPS-PD PARQUE DEPORTIVO	ELV-P PARQUES Y JARDINES PUBLICOS	DELIMITACION DEL SECTOR
IND-L INDUSTRIA ESPECIALIZADA	T-O-O OFICINA Y COMERCIO	SIPS-EC EQUIPAMIENTO COMERCIAL	ELV-P PROTECCION Y REGULACION DEL BORDO	LINEA DE SEPARACION DE LA MASA
IND-P INDUSTRIA PARQUE	ESTACIONES DE SERVICIO	SIPS-ES EQUIPAMIENTO SOCIAL	VIA-RD	
IND-PA				



El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento, Pleno de fecha 10 Feb. 2009

El Secretario

[Handwritten signature]

IND-G-4
SUPERIOR
INDUSTRIAL

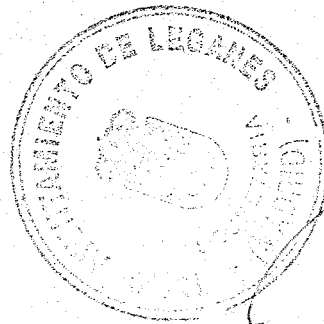
IND-
VIVIENDA
URBANA

Anexo V

Plano de zonificación de usos

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 10 feb. 2009

El Secretario



A handwritten signature in black ink, written over the bottom right portion of the official stamp.

Anexo VI

Plano zonificación de usos en subzona T-OC

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha

10 FEB. 2009

El Secretario



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PP-10 DE LEGANÉS

ORDENANZAS Y NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades, régimen urbanístico del suelo y desarrollo del Plan Parcial

Artículo 1. Objeto.—Este Plan Parcial de Ordenación desarrolla con carácter de iniciativa privada las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Leganés aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2000.

Art. 2. Ámbito.—El ámbito para la aplicación de las ordenanzas es el que se representa en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, en el plano número 1, “Zonificación”, de la serie denominada Planos de Proyecto. Este ámbito es el resultado del ajuste, a escala más precisa, de la delimitación del sector denominado “PP-10”, establecida por el Plan General Municipal de Leganés.

Art. 3. Carácter de las determinaciones.—Salvo indicación contraria expresa, las determinaciones contenidas en las presentes normas y ordenanzas y en la documentación gráfica se consideran vinculantes, siendo de aplicación la normativa del Plan General Municipal con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no reguladas expresamente.

Art. 4. Vigencia.—Tras su aprobación definitiva, el Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones.

La alteración de sus contenidos en materia de aprovechamiento, reservas de suelo para dotaciones o trazados de su red viaria estructural, se atenderá a lo establecido en la Ley del Suelo referente a Revisión y Modificación de Planes.

Art. 5. Contenido documental.—El Plan Parcial de Ordenación está integrado por los siguientes documentos:

I. Memoria.

Contiene las definiciones sobre el objeto y la procedencia de la formulación del Plan Parcial, la información urbanística que legitima las decisiones de ordenación, y la descripción y justificación de los contenidos del Plan.

La memoria posee el carácter de motivación de las decisiones, y referencia para la interpretación de las determinaciones positivas de planeamiento.

II. Anexos a la memoria.

El Anexo 1 contiene los cuadros resúmenes de usos, superficies y edificabilidades que define el Plan, así como los que muestran el cumplimiento de los estándares de dotaciones. El Anexo 2 contiene el cálculo del aprovechamiento tipo.



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de
10 FEB. 2009

El Secretario

III. Ordenanzas y normas de edificación.

Las ordenanzas y normas urbanísticas y de edificación establecen el régimen del suelo, reglamentando el uso pormenorizado de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas, y definen las condiciones para su desarrollo y ejecución.

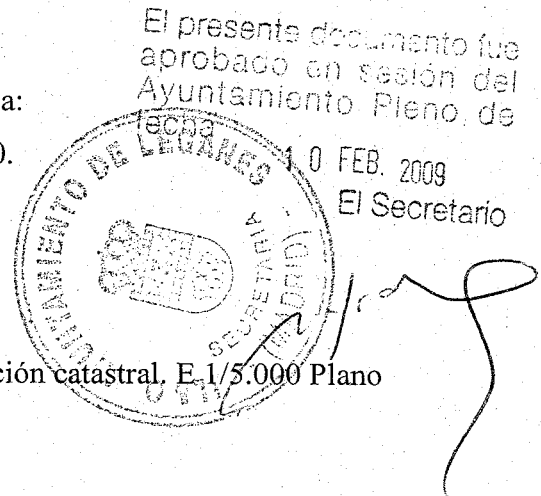
IV. Estudio económico-financiero.

V. Plan de etapas.

VI. Planos de información.

Tiene el carácter de información gráfica, análogo a la memoria:

- Plano número 1.—Situación y relación con el núcleo. E 1/10.000.
- Plano número 2.—Topográfico y delimitación. E 1/2.000.
- Plano número 3.—Geológico y geotécnico. E 1/10.000.
- Plano número 4.—Protección arqueológica. E 1/4.000.
- Plano número 5.—Relación con el Plan General. E 1/10.000.
- Plano número 6.—Usos actuales del suelo. E 1/4.000
- Plano número 7.—Estructura de la propiedad: plano de delimitación catastral. E 1/5.000
- Plano número 8.—Estructura de la propiedad: superficie de parcelas.



E 1/5.000.

Plano número 9.—Vía pecuaria: plano oficial. E 1/5.000.

VII. Planos de proyecto.

La relación, el carácter y los efectos del contenido de los planos de proyecto son los contenidos en el artículo 6 siguiente sobre interpretación de la normativa gráfica del Plan Parcial.

VIII. Documento anexo al Plan Parcial. Estudio de vertidos líquidos. Tiene carácter análogo a la memoria del plan. Art. 6. *Índice e interpretación de la normativa gráfica.*—La normativa gráfica del presente Plan Parcial es la contenida en los siguientes planos de proyecto:

Plano número 1.—Zonificación. Escala 1/2.000. Es el plano de ordenación pormenorizada. Con carácter vinculante determina el ámbito, la estructura urbana del sector, la zonificación y regulación de usos públicos y privados, y, por remisión a estas ordenanzas y normas, las tipologías y las condiciones de la edificación.

El alcance y contenido de las determinaciones de este plano queda definido en su propia leyenda.

Plano número 2.—Red viaria. Alineaciones. Escala 1/2.000. Determina geoméricamente los trazados viarios y las alineaciones, definiendo las rasantes y la altimetría de la red. Incluye la red peatonal. Define los elementos de conexión exterior y acceso desde la red territorial.

Plano número 3.—Red viaria. Plantas, secciones y alumbrado público. Escalas 1/250 y 1/500.

Determina a escala, con la precisión adecuada, la ordenación de la sección en cada uno de los tipos de vías con que se ha sistematizado y jerarquizado la red viaria, y la disposición del alumbrado público en las vías. Sus determinaciones, por su mayor precisión gráfica, se entenderán prevalentes sobre las de cualquier otro plano del Plan en sus determinaciones específicas.

Plano número 4.—Red Viaria. Replanteo de ejes. Escala 1/2.000.

Define las rasantes de todas las vías proyectadas.

Plano número 5.—Imagen de referencia. Escala 1/4.000. Con carácter indicativo no vinculante ofrece una determinada respuesta formal a algunas condiciones de la edificación y al tratamiento de los espacios públicos, orientativa de la intencionalidad de la ordenación. Su eficacia se limita a contribuir a la interpretación de las determinaciones del Plan.

Esquemas de infraestructuras. Escala 1/2.000:

Señalan los trazados y determinaciones principales de las redes en cuanto a dimensionado y calidades; habrán de ser interpretados conjuntamente con su descripción contenida en la memoria del Plan Parcial (capítulo 3) y en los cuadros de valoración del estudio económico-financiero.

Por su naturaleza de esquemas, su carácter vinculante en el Plan Parcial se entenderá mediatizado por los ajustes propios de la fase de proyecto de urbanización. Los esquemas se desarrollan en los siguientes planos:

Plano número 6.—Saneamiento: red de pluviales. Escala 1/2.000.

Plano número 7.—Saneamiento: red de aguas residuales.
Escala 1/2.000.

Plano número 8.—Abastecimiento de agua. Escala 1/2.000.

Plano número 9.—Red de energía eléctrica. Escala 1/2.000.

Plano número 10.—Telefonía y comunicaciones. Escala 1/2.000.

Plano número 11.—Conexiones exteriores a las redes. Escala 1/5.000.

Localiza el origen de los recursos de abastecimiento de agua, disponibles y suficientes para el abastecimiento a este sector, y define la conducción de conexión a él, exterior al ámbito del sector, cuya ejecución es requerida para su propio abastecimiento. Localiza los lugares y sistemas de vertido de aguas pluviales y residuales y los colectores exteriores al parque. Establece análogas definiciones respecto a las redes de electricidad y telefonía. Tiene carácter vinculante, aunque podrá ser ajustado de acuerdo con los criterios propios del nivel de proyecto, y con aquellos que para mejor resolución de los suministros aporte el Ayuntamiento de Leganés, así como los organismos y las compañías suministradoras titulares de los servicios. Estas previsiones de ajuste y modificación parcial operarán también, respecto al Proyecto de Urbanización, en todas las redes y servicios técnicos definidos en los planos de infraestructuras, y en sus regulaciones propias contenidas en este Plan Parcial.

Art. 7. Clasificación del suelo.—El suelo comprendido en el ámbito del presente Plan Parcial se clasifica por el Planeamiento General de Leganés como urbanizable programado, estando adscritos a él los suelos de sistemas generales destinados a espacios libres (SG-EL 11) en extensión de 176.288 m².

Art. 8. Calificación del suelo.—El suelo urbanizable en el ámbito de este sector de planeamiento está calificado en el Plan General Municipal para los siguientes usos, de entre los definidos en el mismo Plan, de acuerdo con la ficha denominada "PP-10. Plan Parcial Sur M-50":

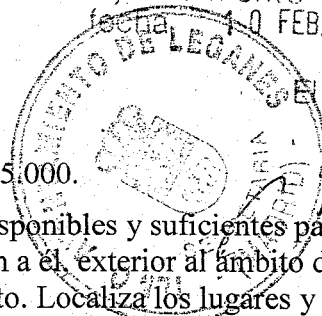
- Industria media.
- Industria escarapate.
- Equipamientos.
- Terciario.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Estaciones de servicio.

Los usos pormenorizados definidos en el presente Plan Parcial son los que se relacionan en el artículo 8 de la sección segunda de las presentes ordenanzas, cuya descripción se matiza y complementa para cada zona y subzona en la sección tercera.

Art. 9. Otras condiciones generales.—La regulación del ejercicio de la actividad urbanística y las actividades sujetas a licencia son las establecidas en el Plan General Municipal de Leganés.

Art. 10. Transformación de terrenos en solares edificables. Exigencias generales.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009



El Secretario

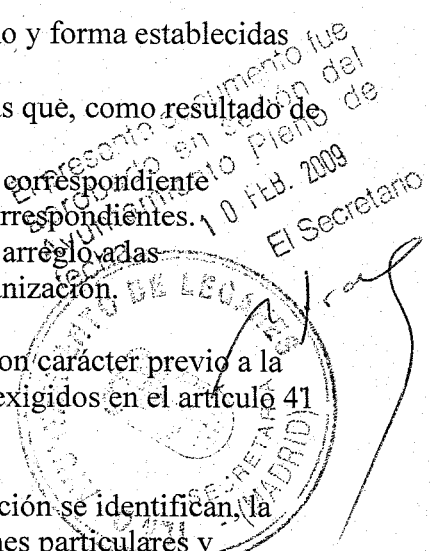
1. Como condición previa a su edificación, los terrenos comprendidos en el sector estarán sujetos al cumplimiento de los requisitos que con carácter general señalan los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística para el suelo urbanizable programado.
2. Tales requisitos consistirán, en particular, en la realización de todas aquellas operaciones de carácter previo que resulten necesarias por aplicación de los preceptos contenidos en la presente sección en relación con los siguientes extremos:
 - a) Pormenorización y detalle de la ordenación requeridos en orden a la aplicación inequívoca de las ordenanzas de edificación.
 - b) Configuración del parcelario con sujeción a las exigencias de tamaño y forma establecidas asimismo en las presentes ordenanzas.
 - c) Asignación concreta del aprovechamiento urbanístico de las parcelas que, como resultado de la ordenación, sean susceptibles de ser edificadas.
 - d) Adjudicación de las parcelas entre los propietarios integrantes de la correspondiente comunidad reparcelatoria y reparto de los costes de urbanización correspondientes.
 - e) Provisión de las infraestructuras y servicios urbanos necesarios con arreglo a las especificaciones que establezca el correspondiente proyecto de urbanización.
3. En los supuestos de solicitud de licencia de edificación en un terreno con carácter previo a la adquisición de la condición de solar, deberán cumplirse los requisitos exigidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 11. Estudios de Detalle.—En cada una de las áreas que a continuación se identifican, la ordenación que el Plan Parcial define en la sección tercera, “Condiciones particulares y ordenanzas de las zonas”, podrá complementarse mediante Estudio de Detalle, con el carácter voluntario que en tales condiciones particulares de las zonas se establece:

- a) En la subzona IND-G, “Industria general”, cuando se adopte la opción prevista en el número 2 del artículo 4 del capítulo 1 de la sección tercera de estas normas.
- b) En la subzona IND-E, “Industria escaparate”, cuando se adopte la opción prevista en el punto 2 del artículo 5 del capítulo 1 de la sección tercera de estas normas.
- c) En la subzona IND-P, “Industria parque”, cuando se adopte la opción prevista en el punto 2 del artículo 6 del capítulo 1 de la sección tercera de estas normas.
- d) En la subzona T-OC, “Ocio y comercio”, cuando se adopte la opción prevista en el punto 2 del artículo 6 del capítulo 2 de la sección tercera de estas normas.

Art. 12. Proyecto de urbanización.—1. La urbanización conceptuada en el presente Plan Parcial como urbanización del sector, deberá ser objeto de un proyecto de urbanización específico.

2. Las obras de urbanización del sector se realizarán con arreglo a lo establecido en el proyecto de urbanización respectivo, que tendrá preceptivamente en cuenta las determinaciones contenidas en las “Normas de urbanización”, libro quinto, Capítulos 1 a 5 inclusive, del Plan General Municipal.
3. En relación con el tránsito de la vía pecuaria de “La Moraleja” por el sector, el proyecto de urbanización resolverá la conexión entre aquellos de sus ámbitos que quedan segregados por la vía pecuaria, cruzando con ella sus dos ejes principales. La urbanización de estos pasos se hará de acuerdo con las especificaciones siguientes:
 - a) Las vías del Plan Parcial, en su superficie de cruce con la vía pecuaria, se pavimentarán con piedra natural.
 - b) Se situarán señales de limitación de velocidad a 20 kilómetros/ hora en ambos sentidos de las vías.
 - c) De modo análogo al anterior se situarán señales de paso de ganado.



- d) En la pavimentación de las vías rodadas, en posición previa a los cruces de las vías pecuarias, se dispondrán sistemas de badenes para asegurar la reducción efectiva de velocidad de los vehículos.
- e) El proyecto de urbanización propondrá las soluciones de desvío provisional de la vía pecuaria durante las obras de urbanización del sector.

Con independencia de las especificaciones que anteceden, referidas a los cruces viarios, el proyecto de urbanización contendrá las previsiones de tratamiento de la vía pecuaria y su entorno, estableciendo en especial el arbolado de sus contornos. Con carácter previo a la obra urbanizadora se solicitará de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Comunidad de Madrid la ocupación de la vía pecuaria para el paso transversal de los dos viales del sector, y la actuación de acondicionamiento de la vía pecuaria en el tramo de su tránsito contiguo al sector.

Art. 13. Plazos de urbanización y edificación.—1. El proyecto de urbanización mencionado en el artículo 14 deberá iniciar su tramitación dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

2. El proyecto de urbanización establecerá la urbanización de todo el ámbito del Plan Parcial en una única etapa, cuya duración será de dos años y medio a partir de la aprobación definitiva del mismo.
3. La edificación se iniciará antes de transcurridos dos años de la recepción provisional de las obras de urbanización.

Art. 14. Protección ambiental.—1. La urbanización y edificación del sector se atenderá a las “Normas de protección ambiental”, libro cuarto, capítulos 1 a 5 inclusive, del Plan General Municipal.

2. En relación con las protecciones especialmente reguladas en este Plan Parcial, relativas al sistema general de vías pecuarias, a la servidumbre aeronáutica y a la protección del patrimonio arqueológico, la urbanización y edificación del sector estará, además, a los criterios y procedimientos contenidos en este Plan Parcial en el epígrafe 3.9 del capítulo 3 de la memoria.

Art. 15. Definiciones y parámetros.—A los efectos de precisar el sentido de los términos que establecen las condiciones generales particulares de las zonas, que se definen en las secciones segunda y tercera, se tendrán en cuenta las definiciones siguientes, de las contenidas en el Plan General Municipal de Leganés:

1. Sobre los usos, las contenidas en el título V, “Normas generales de uso” del libro primero, “Normas urbanísticas”, y en el libro segundo, “Normas de usos”.
2. Sobre condiciones urbanísticas y parámetros de edificación, las definiciones contenidas en el libro tercero, “Normas de edificación”.

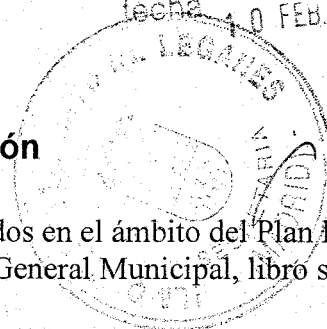
SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones generales de los usos y la edificación

Artículo 1. Sobre los usos permitidos.—1. Serán usos permitidos en el ámbito del Plan Parcial los siguientes, de entre los pormenorizados definidos por el Plan General Municipal, libro segundo, “Normas de usos”, Títulos III, IV, V, VI, VII, VIII y IX:

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 10 FEB. 2009

El Secretario



I. I. Uso comercial.

Se considera como tal el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general. De entre los usos pormenorizados que distingue el Plan General dentro del comercial, el uso permitido en este ámbito de planeamiento parcial es el indicado como "B) Comercio en general", en el que las galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales serán de tamaño inferior a los 2.500 m², en edificio exento o compartido, debiendo localizarse en planta bajo en el caso de edificio compartido. Además del uso comercial en su categoría "B) Comercio en general" se permite, exclusivamente, en la subzona T-OC "Ocio y comercio" el uso comercial en su categoría "C) Grandes centros comerciales"; áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 m², constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.

II. Uso de hostelería.

Se permiten los usos pormenorizados siguientes, definidos por el Plan General Municipal:

A) Bares, restaurantes y locales recreativos.

Locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 m², en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes en planta baja.

B) Grandes locales de esparcimiento.

Establecimientos mayores de 250 m² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

C) Hoteles.

Son los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeunte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En este uso pormenorizado se incluyen los hoteles y moteles.

III. Uso de oficinas.

Se consideran oficinas, de acuerdo con el Plan General Municipal, los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas.

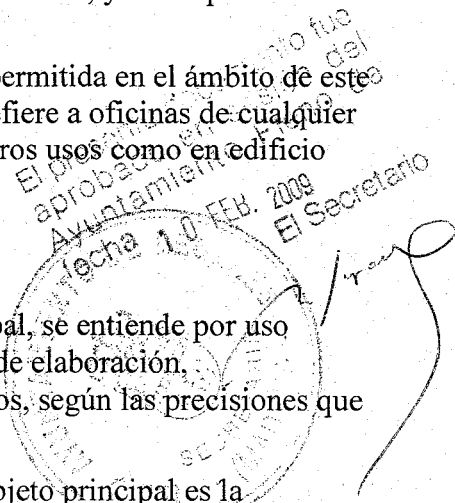
Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales y no de oficina (como industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participaciones asociativas, profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

De entre las categorías que define el Plan General Municipal, la permitida en el ámbito de este Plan Parcial es la denominada "A) Oficinas en general", que se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.

IV. Uso industrial.

De acuerdo con el concepto definido por el Plan General Municipal, se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial: comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones



técnicas económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etcétera, pero sin venta directa al público.

- b) Almacenaje y comercio mayorista: comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen aquí asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: comprende aquellas actividades cuya función principal es tratar objetos de consumo doméstico, con objeto de repararlos o modificarlos pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse ésta mediante intermediarios.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos: comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Las clases de uso industrial que distingue el Plan General, permitidas en este ámbito son:

- A) Industria en general, que se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor a 250 m² sólo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.
- B) Talleres, que son las actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio exclusivo, cuya potencia instalada sea igual o inferior a 25 CV y su superficie menor de 250 m².

V. Servicios del automóvil y transporte.

De acuerdo con el Plan General Municipal, se incluyen bajo esta rúbrica los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculados al transporte en vehículos de motor:

A) Garaje-aparcamiento en general.

Se refiere al garaje-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patio de manzana y espacios libres privados. Garaje, o garaje-aparcamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor. Se distingue entre garaje-aparcamiento en general (en planta baja, plantas bajo rasante, interior de patios de manzana) o edificios de aparcamiento.

B) Edificios de garaje-aparcamiento.

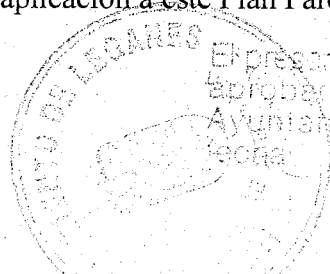
Comprende los garajes-aparcamiento situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.

C) Aparcamiento público subterráneo.

Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.

VI. Uso de equipamiento.

El Plan General Municipal incluye en esta categoría los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales, de ocio, culto, esparcimiento al aire libre, etcétera de la población, así como los destinados a la Administración Pública, mercados, y servicios públicos en general. Para su aplicación a este Plan Parcial se clasifican en los siguientes grupos:



El presente documento fué aprobado en sesión de Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario

- A) Equipamiento sanitario: el que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.
- B) Equipamiento asistencial: destinado a prestar servicios a grupos de población con necesidad específicas, como ancianos, jóvenes, indigentes, etcétera.
- C) Equipamiento deportivo: se engloban en estos términos los usos que se desarrollan preferentemente en el conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, paseos, jardines y espacios peatonales, así como en los parques deportivos o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos. Incluye, además, los pequeños equipamientos deportivos, tales como gimnasios, compatibles con otros usos.
- D) Equipamiento cultural: incluye los museos, bibliotecas y centros culturales no incluidos en el Reglamento de Espectáculos.
- E) Culto: son los locales destinados a satisfacer las necesidades de culto de la población, cualquiera que sea su denominación religiosa.
- F) Administración Pública: incluye los destinados a albergar la Administración Pública, con excepción de las empresas públicas que operen bajo el régimen mercantil.
- G) Mercados: abarca los mercados públicos, explotados tanto directamente como en régimen de concesión.
- H) Recintos feriales: centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición de bienes, productos y servicios.
- I) Servicios públicos: bajo este epígrafe se incluyen en general todos los servicios de carácter público prestados por las Administraciones del Estado, la Comunidad Autónoma o el Municipio.

VII. Uso de espacio libre y zonas verdes.

Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia y paso de personas, cuenten o no con ajardinamiento o instalaciones.

Se dividen en tres categorías:

- A) Parques y jardines: son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.
- B) Espacios ajardinados: son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en estas normas.
- C) Áreas de juego y recreo de niños: son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etcétera.

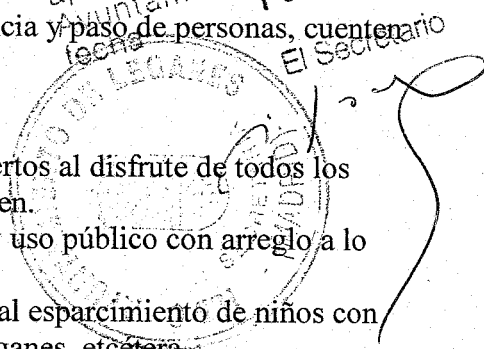
VIII. Usos de estaciones de servicio.

Se incluyen en este grupo las instalaciones y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles. Las condiciones del uso de estaciones de servicio se regularán según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés.

Artículo 2. Actividades prohibidas.-1. Están prohibidas con carácter general en el ámbito de este Plan Parcial las tres categorías del uso residencial: la vivienda unifamiliar, multifamiliar y colectiva, y el uso comercial en su categoría C, "Grandes centros comerciales", excepto, en este último caso, en la subzona T-OC "Ocio y comercio".

- 2. También con carácter general, están prohibidas aquellas actividades que incumplan las condiciones de calidad medioambiental exigidas a través del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como por aquellas otras disposiciones emitidas al efecto, o que puedan emitirse, por parte de la Unión Europea, la legislación estatal, autonómica de la Comunidad de Madrid, o por normativas de otros organismos competentes.
- 3. Estarán, asimismo, prohibidas actividades tales como los depósitos al aire libre de chatarras y productos para su reciclado, los mataderos u otras actividades que supongan la estabulación o guarda de animales vivos, y en general aquellas que puedan producir un impacto visual negativo de acuerdo con los criterios de calidad paisajística que orientan este Plan Parcial.

El presente Plan Parcial de uso de espacio libre y zonas verdes, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Leganés el día 10 FEB. 2009



4. El régimen de usos específicos de cada zona, en el marco del régimen general establecido por el Plan General Municipal y recogido en este artículo y en el anterior, se regula en la sección tercera, donde se definen los usos característicos, permitidos y prohibidos en cada una de las zonas definidas en el plano de proyecto número 1, "Zonificación".

Art. 3. Condiciones de los usos.—Las condiciones generales y particulares de cada uno de los usos pormenorizados definidos en los artículos 1 y 2 anteriores de esta sección, serán en el ámbito de este Plan Parcial las que se establecen en el libro segundo, "Normas de usos" del Plan General Municipal.

Art. 4. Condiciones generales y particulares relacionadas con las vías y las infraestructuras.—

1. Las características del dimensionado y jerarquía del viario se presentan en los planos del proyecto número 2, "Red viaria. Alineaciones"; número 3, "Red viaria. Plantas, secciones y alumbrado público", y número 4, "Red viaria. Replanteo de ejes", todos ellos a escala 1/2.000.
2. Para la ejecución de las infraestructuras y los viales serán de aplicación, además de lo establecido al respecto en el Plan General Municipal y en este Plan Parcial, las normativas técnicas de la Comunidad de Madrid y las de los organismos y las compañías titulares de los servicios correspondientes.
3. Los espacios estanciales de uso colectivo y los elementos peatonales, medianas y bulevares de las vías e infraestructuras del ámbito del Plan Parcial deberán considerarse como elementos o piezas clave en la imagen del nuevo paisaje urbano. Por ello se tendrán en cuenta los efectos que en tal sentido pueden proporcionar al conjunto, incorporando a su diseño las consideraciones de tratamiento de pavimentos y vegetación en consonancia con los criterios y condiciones establecidos por este Plan Parcial a esos efectos, y específicamente en el artículo 7 de esta sección segunda de las normas.

Art. 5. Condiciones relacionadas con el medio ambiente.—Será de obligado cumplimiento la normativa vigente de protección de incendios de los organismos competentes a nivel estatal, autonómico y municipal. Se aplicarán también el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, así como los decretos y otra normativa que vayan completando o sustituyendo a esta legislación, en el nivel comunitario (Unión Europea), estatal y autonómico.

Art. 6. Condiciones de protección de incendios.—Será de obligado cumplimiento la normativa vigente de protección de incendios de los organismos competentes a nivel nacional, autonómico y municipal.

Art. 7. Condiciones generales para el cerramiento de las parcelas.—

1. A los efectos de asegurar la calidad urbana general y garantizar la imagen unitaria del espacio público del parque, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones y criterios para el cerramiento de las parcelas en las subzonas de uso industrial del Plan Parcial IND-G e IND-P.
 - a) El espacio libre de las parcelas deberá cerrarse en aquellos linderos que enfrenten a una vía pública con un único modelo de valla cuyas características se definen en los párrafos siguientes y se detallan en el gráfico adjunto.
 - b) La parte inferior del cerramiento será de fábrica enfoscada hasta la altura de 1 metro medida desde la rasante de la calle.
 - c) Sobre esta banda se dispondrá, hasta la altura de 2,10 metros, una malla de 200 × 50 milímetros formada por alambres horizontales de 15 × 6 milímetros y alambres verticales de 5 milímetros de diámetro.

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
FEB. 2009
El Secretario
[Firma]

d) Esta malla se fijará a unos postes verticales de sección cuadrada de 60 × 60 milímetros de plancha de acero soldada, colocados cada 3 metros, y a un perfil de 31,5 × 32,5 × 1,5 milímetros dispuesto horizontalmente como coronamiento superior.

2. En las subzonas IND-E, T-O y T-OC las parcelas privadas no dispondrán ningún tipo de cerramiento ante la vía pública. El tratamiento de los espacios libres de parcela en las fachadas principales o frentes de parcela formará parte, de modo unitario, de los proyectos de edificación correspondientes.

Art. 8. La zonificación del parque.—1. La zonificación del parque responde a los objetivos y criterios del proyecto, a partir de los cuales se ha establecido la diferenciación funcional de los usos en el espacio y las características básicas del tejido edificatorio que debe acogerlos. Las Zonas en que se ha dividido el parque se señalan en el plano de proyecto número 1, “Zonificación”, y son:

Zona IND:

Área de uso industrial.

Zona T:

Área de uso terciario.

Zona ES:

Área de estaciones de servicio.

Zona SIPS:

Área de equipamiento (servicios de interés público y social).

Zona ELV:

Espacios libres, parques y jardines.

Zona VP:

Espacios destinados a viales y áreas de aparcamiento.

2. La zona IND se subdivide en las siguientes subzonas, que corresponden a una o varias manzanas completas en la ordenación urbana:

Subzona IND-G:

Áreas de uso industrial destinadas a industria en general.

Subzona IND-E:

Área de uso industrial destinada a industria escarparte.

Subzona IND-P:

Área de uso industrial destinada a parque empresarial.

3. La zona T se subdivide en las siguientes subzonas, que corresponden a una o varias manzanas completas en la ordenación urbana:

Subzona T-O:

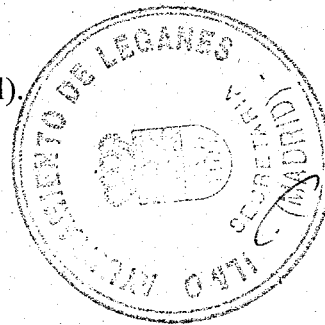
Áreas de uso terciario destinadas al uso de oficinas.

Subzona T-OC:

Área de uso terciario destinada a usos de ocio, hostelería y comercial.

4. La Zona SIPS se subdivide en las siguientes subzonas, que se definen físicamente en la ordenación del sector:

El presente documento fue aprobado en Sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009



El Secretario

Subzona SIPS-PD:

Parque deportivo.

Subzona SIPS-EC:

Equipamiento comercial.

Subzona SIPS-ES:

Equipamiento social.

5. La zona ELV se subdivide en las siguientes subzonas, que corresponden a unidades morfológicas definidas en la ordenación urbana:

Subzona ELV-P:

Áreas destinadas a parques y jardines públicos.

Subzona ELV-PB:

Áreas destinadas a bandas de regularización y protección ambiental de bordes del sector y de viales, ajenas al estándar reglamentario de espacios libres.

6. Las condiciones particulares de las zonas y subzonas se especifican en la siguiente sección tercera de estas normas.

SECCIÓN TERCERA

Condiciones particulares y ordenanzas de las zonas

Capítulo 1

Zona IND, de uso industrial

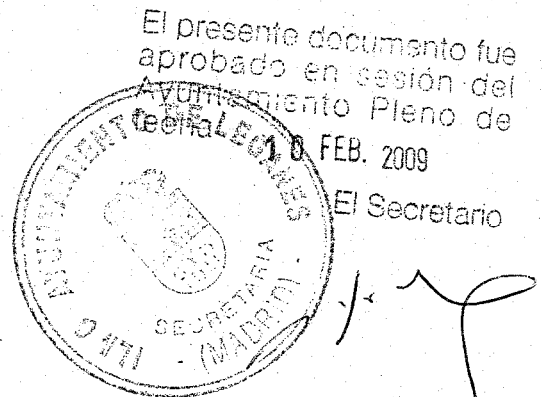
Artículo 1. Ámbito de aplicación, superficie y edificabilidad.—

1. Las determinaciones de este capítulo serán de aplicación en las áreas delimitadas gráficamente en el plano de proyecto número 1, “Zonificación”, señaladas con las siglas “IND”, con las condiciones específicas que se precisan en este capítulo para cada una de las tres subzonas (IND-G, IND-E e IND-P) en que se subdivide la zona.
2. La superficie neta del conjunto de la zona IND es de 308.831 m².
La superficie neta del conjunto de manzanas que constituyen la subzona IND-G, “Industria en general”, es de 193.650 m². La superficie neta de la subzona IND-P, “Parque empresarial”, es de 57.131 m².
La superficie neta de la subzona IND-E, “Industria escaparate”, es de 58.050 m².
3. La superficie edificada de la totalidad de la zona IND es de 196.200 m². Esta edificabilidad es la suma de los 193.000 m² nominalmente asignados a uso industrial por el Plan General Municipal, más 3.200 m² de uso estaciones de servicio, no aplicados a esa actividad, que se asimilan al industrial.

La edificabilidad total se reparte entre las subzonas del siguiente modo:

Subzona IND-G: 116.190 m².

- Subzona IND-P: 39.686 m².
- Subzona IND-E: 40.324 m².



4. Los coeficientes medios de edificabilidad de cada subzona son:

- Subzona IND-G: 0,6000 m²/m².
- Subzonas IND-P e IND-E: 0,6946 m²/m².

5. Los coeficientes de edificabilidad neta por parcela se regulan en el artículo 3 siguiente, "Condiciones de edificabilidad".

Art. 2. Condiciones de uso.—1. Uso característico: industrial, en las clases "A. Industria en general" y "B. Talleres".

2. Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A.
- Comercial, tipo B.
- Industrial, tipos A y B.
- Servicios del automóvil, tipos A, B y C.
- Espacios libres y zonas verdes, tipos A), B) y C).

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Hostelería, tipos A y C (excepto bares de copas, pubs, discopubs y discotecas).
- Equipamientos.
- Se considerará como compatible el uso de comercio de apoyo a empresas con un máximo del 10 por 100 de la superficie construida.

c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:

- Residencial tipo A, únicamente para personal de vigilancia en industrias con parcela superior a 5.000 m².
- Hostelería tipo A.
- Se considerará compatible el uso de comercio de apoyo a empresas, con un máximo del 10 por 100 de la superficie construida.

3. Ordenación de usos en la subzona IND-E.

Se considerará compatible el uso de comercio, categoría "B. Comercio en general", en las plantas bajas de los edificios, y el de oficinas, categoría "A. Oficinas en general" en la planta alta de cada edificio. El uso comercial y de exposición en planta baja será obligatorio en todos los frentes de fachada a vía pública en cada edificio.

4. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos en el ámbito de la zona IND todos los no permitidos en la relación de los puntos 1 y 2 de este artículo.

5. Otras condiciones del uso.

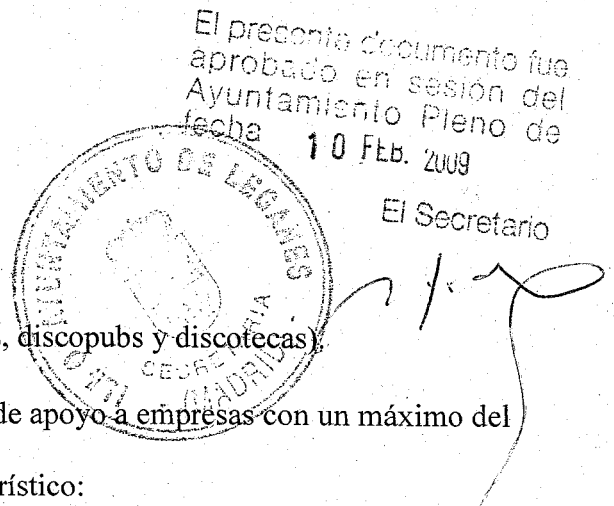
Serán de aplicación en el ámbito de esta zona IND las demás condiciones del uso industrial que establecen los artículos 196 al 201 del Título VI, Libro segundo del Plan General Municipal.

Art. 3. Condiciones de edificabilidad.

1. Alineaciones de las parcelas.

Las alineaciones públicas de parcela son las líneas señaladas por este Plan Parcial en el plano de proyecto número 2, "Red viaria. Alineaciones y rasantes", que separan los suelos destinados a viales o a espacios libres públicos, de las parcelas públicas o privadas, edificables o no edificables.

2. Alineaciones de la edificación.



Se definen por el retranqueo frontal obligado de la fachada de la edificación respecto a la alineación pública de parcela. En la subzona IND-G el retranqueo de fachada será de 12 metros. En las subzonas IND-E e IND-P será de 5 metros.

3. Retranqueo del resto de linderos.

- 10 m para parcelas > 10.000 m².
- 8 m para parcelas hasta 10.000 m².
- 5 m para parcelas hasta 5.000 m².
- 3 m para parcelas hasta 3.000 m².
- Se excepcionan los supuestos definidos en los artículos 5 y 6 de este capítulo.

4. Ocupación máxima del suelo total de la parcela.

En todas las subzonas: 60 por 100.

5. Condiciones de volumen.

Para la subzona IND-G, por requerirlo las actividades logísticas a desarrollar, la altura máxima de la edificación será de 15 metros.

En las subzonas IND-E e IND-P la altura máxima será de 12 metros y de dos plantas.

6. Parcela mínima.

En las subzonas IND-G e IND-P: 1.000 m².

En la subzona IND-E: 8.000 m².

En las subzonas IND-P e IND-E la superficie mínima de parcela aquí señalada podrá ser reducida de acuerdo con las condiciones y el procedimiento señalados en los artículos 5 y 6 de este Capítulo.

7. Coeficientes de edificabilidad neta por parcela.

En la subzona IND-G: 0,60 m²/m².

En las subzonas IND-P e IND-E: en actuaciones unitarias de manzana completa, de las definidas en el plano de proyecto número 1, "Zonificación", de este Plan Parcial, hasta agotar las edificabilidades asignadas en el artículo 1, punto 3 de este capítulo 1.

En actuaciones sobre subdivisiones parcelarias de las manzanas:

0,6946 m²/m².

8. Normas de edificación.

Las actividades de construcción y edificación se regularán, además, por las normas de edificación contenidas en el libro tercero, capítulos 1 al 5, y Anexos I al IV, del Plan General Municipal.

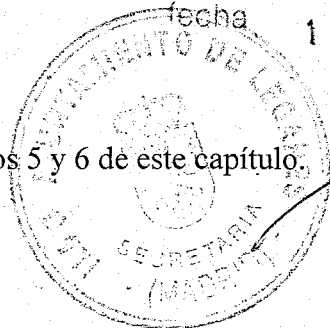
9. Plazas de aparcamiento.

Se exige, en aplicación del Plan General, una plaza de aparcamiento por cada 60 m²c. La superficie total destinada a aparcamiento no será inferior al 10 por 100 de la superficie total de la parcela neta.

Art. 4. Ordenaciones específicas en la subzona IND-G, "Industria general".—

1. Esta subzona podrá edificarse de acuerdo con los parámetros y condiciones de edificabilidad definidos en el artículo 3 precedente, asumiéndolos conjuntamente con las demás determinaciones del Plan Parcial como ordenación finalista del ámbito.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 Feb. 2009



El Secretario

2. Mediante Estudio de Detalle podrá complementarse voluntariamente la ordenación de esta subzona de acuerdo con las siguientes condiciones y determinaciones:

a) El ámbito del Estudio de Detalle será de al menos una manzana completa de las definidas en el plano de proyecto número 1, "Zonificación".

b) Podrá subdividirse cada manzana mediante accesos y áreas de aparcamiento que serán de uso y propiedad compartida del conjunto de cada área ordenada mediante este procedimiento.

c) Los accesos y áreas de aparcamiento comunales a que se refiere el párrafo.

b) anterior se definirán con los mismos requisitos básicos de dimensionado y pavimentación establecidos para el viario del Plan Parcial.

d) A efectos de ocupación máxima de suelo, bastará que el cumplimiento del parámetro del 60 por 100 lo sea de modo agregado para toda el área ordenada mediante cada Estudio de Detalle.

e) Se mantendrán los demás parámetros de uso y edificabilidad definidos en los artículos 2 y 3 precedentes.

f) La dotación de aparcamiento obligatoria por parcela podrá localizarse de modo agrupado en espacios unitarios en condominio.

Art. 5. Ordenaciones específicas en la subzona IND-E, "Industria escaparate".—

1. La subzona IND-E podrá edificarse de acuerdo con los parámetros y condiciones de edificabilidad definidos en el artículo 3 precedente, asumiéndolos conjuntamente con las demás determinaciones del Plan Parcial como ordenación finalista del ámbito.

2. Mediante Estudio de Detalle podrá complementarse voluntariamente la ordenación de esta subzona, de acuerdo con las siguientes condiciones y determinaciones.

a) El ámbito del Estudio de Detalle será de una superficie mínima de 22.000 m². El Estudio de Detalle incluirá, además de la ordenación específica de su ámbito, una propuesta indicativa, no vinculante, del resto de la manzana, donde se demuestre la viabilidad y la razonable utilización del conjunto de la manzana (subzona) para el uso asignado a ella.

b) Podrá subdividirse la subzona mediante accesos y áreas de aparcamiento, que serán de uso y propiedad compartida del conjunto de cada área ordenada mediante este procedimiento.

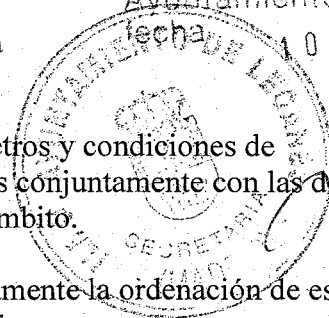
c) Los accesos y áreas de aparcamiento comunales a que se refiere el párrafo

b) anterior se definirán con los mismos requisitos básicos de dimensionado y pavimentación establecidos para el viario del Plan Parcial.

d) La edificabilidad del ámbito de cada Estudio de Detalle se estimará respecto a la total asignada a la subzona (40.324 m²) de acuerdo con la proporción de suelo afectado por el Estudio en relación con la superficie total de la subzona. Tal edificabilidad será distribuida entre las parcelas edificables resultantes, pudiendo modificarse en consecuencia el coeficiente neto genérico que establece el artículo 3 precedente, párrafo 7, para cada parcela.

e) La superficie de la parcela mínima podrá reducirse de la genérica establecida en el anterior artículo 3, punto 6, (8.000 m²) a 1.500 m². La superficie mínima de la nave será de 1.000 m².

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009



El Secretario

f) Ocupación máxima: 60%. El cumplimiento de este parámetro bastará que lo sea de modo agregado para todo el área ordenada mediante Estudio de Detalle.

g) Para los parámetros y condiciones no especificados ni modificados en este artículo, se mantendrán los valores establecidos en los artículos 2 y 3 precedentes.

h) La dotación de aparcamiento obligatoria por parcela podrá localizarse de modo agrupado en espacios unitarios.

Art. 6.— Ordenaciones específicas en la subzona IND-P, “Parque empresarial”.—

1. Esta subzona podrá edificarse de acuerdo con los parámetros y condiciones de edificabilidad definidos en el artículo 3 precedente, asumiéndolos conjuntamente con las demás determinaciones del Plan Parcial como ordenación finalista del ámbito

2. Mediante Estudio de Detalle podrá modificarse voluntariamente la ordenación de esta subzona de acuerdo con las siguientes condiciones y determinaciones:

a) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será de 22.000 m². El Estudio de Detalle incluirá, además de la ordenanza específica de su ámbito, una propuesta indicativa, no vinculante, del resto de la manzana, donde se demuestre la viabilidad y la razonable utilización del conjunto de la manzana (subzona) para el uso asignado a ella.

b) Podrá subdividirse la subzona mediante accesos y áreas de aparcamiento, que serán de uso y propiedad compartida del conjunto de cada área ordenada mediante este procedimiento.

c) Los accesos y áreas de aparcamiento comunales a que se refiere el párrafo b) anterior se definirán con los mismos requisitos básicos de dimensionado y pavimentación establecidos para el viario del Plan Parcial.

d) La edificabilidad total del ámbito de cada Estudio de Detalle se estimará respecto a la total asignada a la subzona (39.686 m²) de acuerdo con la proporción de suelo afectado por el Estudio en relación con la superficie total de la subzona. Tal edificabilidad será distribuida entre las parcelas edificables resultantes, pudiendo modificarse en consecuencia el coeficiente neto genérico que establece el artículo 3 precedente, párrafo 7, para cada parcela.

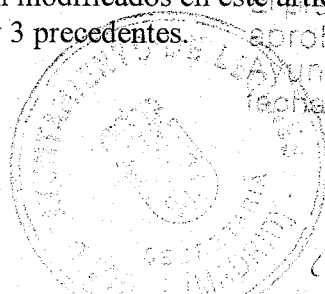
e) La superficie de la parcela mínima podrá reducirse de la genérica establecida en el anterior artículo 3, punto 6 (1.000 m²) a 400 m². La superficie mínima de nave será de 250 m².

f) El cumplimiento del parámetro de ocupación máxima de 60 por 100 bastará que lo sea de modo agregado para toda el área ordenada mediante cada Estudio de Detalle.

g) El espacio libre de parcela se considerará como zona libre de uso común.

h) Podrán adosarse edificios, por uno o varios linderos, respetando, en todo caso, las condiciones de ocupación y edificabilidad.

i) Para los parámetros y condiciones no especificados ni modificados en este artículo, se mantendrán los valores establecidos en los artículos 2 y 3 precedentes.



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario

j) Se admite el uso hostelero para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:

Se instalarán en parcela o nave independiente.

La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m². No se superarán los 200 m² de industria hostelera por hectárea de suelo industrial neto.

Quedan prohibidos los pubs, disco-bares o similares.

k) En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 por 100 de la superficie construida del edificio.

l) La dotación de aparcamiento obligatoria por parcela podrá localizarse de modo agrupado en espacios unitarios en condominio.

Capítulo 2

Zona T, de uso terciario

Artículo 1. Ámbito de aplicación, superficie y edificabilidad.—

1. Las determinaciones de este Capítulo serán de aplicación en las áreas delimitadas gráficamente en el plano de proyecto número 1, “Zonificación” señaladas con la sigla T, con las condiciones específicas que se prescriben para cada una de las dos subzonas (T-O, “Oficinas” y T-OC, “Ocio y comercio”) en que se subdivide la zona.

2. La superficie neta del conjunto de la zona T es de 113.534 m².

La superficie neta de la subzona T-O, “Oficinas”, es de 31.346 m². La superficie neta de la subzona T-OC, “Ocio y comercio”, es de 82.188 m².

La subzona T-O, “Oficinas”, está integrada por dos manzanas, la número 1 con 20.546 m², y la número 2 con 10.800 m² de superficie.

3. La edificabilidad de la totalidad de la zona T es de 128.000 m², repartida entre las dos subzonas del modo siguiente:

Subzona T-O: 80.000 m².

- Manzana 1: 52.437 m².
- Manzana 2: 27.563 m².

Subzona T-OC: 48.000 m².

4. Los coeficientes medios de edificabilidad en cada subzona son:

- Subzona T-O: 2,5522 m²/m².
- Subzona T-OC: 0,5840 m²/m².

Art. 2. Subzona T-O, “Oficinas”. Condiciones de uso.

1. Uso característico: oficinas.

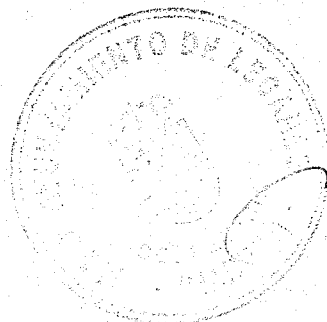
2. Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A.
- Comercial, tipo B.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario



- Hostelería, tipos A y C
- Servicios del automóvil, tipos A, C y D.
- Equipamientos.

b) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:

- Industrial, tipo B.
- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

4. Las siglas de los tipos de usos en los puntos anteriores hacen referencia a las definidas en las Normas de Usos del Plan General Municipal, Libro primero, Título V.

5. Otras condiciones del uso.

Serán de aplicación en el ámbito de esta zona T-O las demás condiciones de los usos de oficinas, hostelería y comercial que establecen las normas de usos del Libro segundo del Plan General Municipal.

Art. 3. Subzona T-O, "Oficinas". Condiciones de edificabilidad.

1. Alineaciones de las parcelas.

Son las líneas señaladas por este Plan Parcial en el plano de proyecto número 2, "Red viaria. Alineaciones y Rasantes", que separan los suelos destinados a viales o a espacios libres públicos de las parcelas públicas o privadas, edificables o no edificables.

2. Alineaciones de la edificación.

El plano de fachada de la edificación se retranqueará de las alineaciones de la parcela 5 metros.

3. Coeficiente de edificabilidad: 2,5522 m²/m².

4. Condiciones de volumen: a) Altura máxima: 5 plantas (baja + 4), 20 metros. b) Ocupación máxima en planta: 60 por 100 sobre parcela neta. c) Retranqueo de linderos: 5 metros.

5. Parcela mínima: 2.000 m².

6. Número mínimo de plazas de aparcamiento. Se exige una plaza de aparcamiento por cada 60 m² edificados; si la superficie comercial supera los 400 m² edificados se dotará de una plaza por cada 50 m² edificados.

7. Normas de edificación.

Las actividades de construcción y edificación se regularán, además, por las normas de edificación contenidas en el libro tercero, capítulos 1 al 5, y Anexos I al IV, del Plan General Municipal.

Art. 4. Subzona T-OC, "Ocio y comercio". Condiciones de uso.

1. Usos característicos: hostelería y comercial.

2. Usos pormenorizados permitidos.

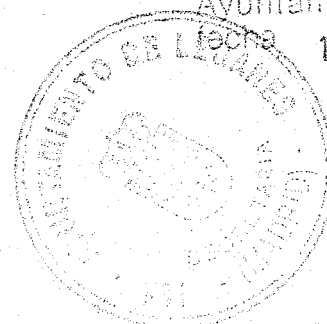
a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A.
- Comercial, tipo B y C.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Freno de

fecha 10 FEB. 2009

El Secretario



[Handwritten signature]

- Hostelería, tipos A, B y C.
 - Servicios del automóvil, tipos A, C y D.
 - Equipamientos.
- b) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:
- Industrial, tipo B.
 - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

4. Otras condiciones del uso.

Serán de aplicación en el ámbito de esta zona T-OC las demás condiciones de los usos que establece el Título VI, Libro segundo, del Plan General Municipal para los usos permitidos en esta subzona.

Art. 5. Subzona T-OC, "Ocio y comercio". Condiciones de edificabilidad.

1. Alineaciones de las parcelas.

Las alineaciones de parcela o públicas son las líneas señaladas por este Plan Parcial en el plano de proyecto número 2, "Red viaria. Alineaciones y rasantes", que separan los suelos destinados a viales o a espacios libres de las parcelas públicas o privadas, edificables o no edificables.

2. Alineaciones de la edificación.

El plano de fachada de la edificación se retranqueará de la alineación frontal de la parcela a la vía pública un mínimo de 15 metros.

3. Retranqueo del resto de linderos:

- 10 m para parcelas >10.000 m².
- 8 m para parcelas hasta 10.000 m².
- 5 m para parcelas hasta 5.000 m².

4. Coeficiente de edificabilidad.

Con carácter general será de 0,5840 m²/m². En caso de actuación unitaria en la subzona, bien sea mediante proyecto de edificación o mediante Estudio de Detalle, la superficie edificada será de 48.000 m².

5. Condiciones de volumen. a) Altura máxima: 5 plantas (baja + 4), con 20 metros. b) Ocupación máxima en planta: 60 por 100 sobre parcela neta.

6. Parcela mínima: 12.500 m².

La superficie mínima de parcela aquí señalada podrá ser reducida de acuerdo con las condiciones y el procedimiento señalados en el artículo 6, siguiente de este Capítulo.

7. Número mínimo de plazas de aparcamiento.

Se exige una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.

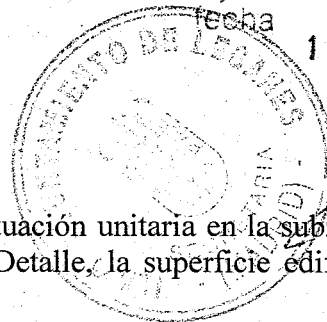
8. Normas de edificación.

Las actividades de construcción y edificación se regularán, además, por las normas de edificación contenidas en el Libro tercero, Capítulos 1 al 5, y Anexos I al IV, del Plan General Municipal.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha

10 FEB. 2009

El Secretario



Art. 6. Ordenaciones específicas en la subzona T-OC.

1. Esta subzona podrá edificarse de acuerdo con los parámetros y condiciones de edificabilidad definidos en los artículos 4 y 5 precedentes, asumiéndolos conjuntamente con las demás determinaciones del Plan Parcial como ordenación finalista del ámbito

2. Mediante Estudio de Detalle podrá complementarse voluntariamente la ordenación de esta subzona de acuerdo con las siguientes condiciones y determinaciones:

a) El ámbito del Estudio de Detalle será la subzona T-OC completa definida en el plano de proyecto número 1, "Zonificación".

b) Podrá subdividirse la subzona mediante accesos y áreas de aparcamiento, que serán de uso y propiedad compartida del conjunto de ella.

c) Los accesos y áreas de aparcamiento comunales a que se refiere el párrafo b) anterior se definirán con los mismos requisitos básicos de dimensionado y pavimentación establecidos para el viario del Plan Parcial.

d) Podrán distribuirse espacialmente los usos, asignando uso específico a las parcelas y edificaciones, de entre los pormenorizados permitidos en edificio exclusivo.

e) La edificabilidad total del ámbito del Estudio de Detalle será distribuida entre las parcelas edificables resultantes, pudiendo modificarse en consecuencia el coeficiente neto genérico que establece el punto 4 del artículo 5 precedente para cada parcela.

f) La superficie de la parcela mínima podrá reducirse de la genérica establecida en el anterior artículo 5 de este Capítulo (12.500 m²) a 1.000 m².

g) Podrán adosarse edificios, por uno o varios linderos, respetando en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad.

h) El cumplimiento del parámetro de ocupación máxima, del 60% bastará que lo sea de modo agregado para toda el área ordenada mediante Estudio de Detalle.

i) La dotación de aparcamiento obligatoria por parcela podrá localizarse de modo agrupado en espacios unitarios.

j) Para los restantes parámetros y condiciones no especificados en este artículo se mantendrán los valores establecidos en los artículos 4 y 5 precedentes.

Capítulo 3

Zona ES, de uso de estaciones de servicio

Artículo 1. Ámbito de aplicación, superficie y edificabilidad.—

1. Las determinaciones de este capítulo serán de aplicación en el área delimitada gráficamente en el plano de proyecto número 1, "Zonificación" señalada con las siglas ES.

2. La superficie de la zona es de 4.250 m².



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2008

El Secretario

3. La superficie edificada máxima es de 800 m². Corresponde a un coeficiente de edificabilidad de 0,25 m²/m² en los primeros 2.500 m² de parcela, más el de 0,1 m²/m² aplicado a la superficie restante de la parcela, de acuerdo con la norma del Plan Director de Gasolineras. Para los 4.250 m² de parcela asignada a este uso, resulta un coeficiente medio de 0,1882 m²/m².

Art. 2. Condiciones de uso y edificabilidad.—1. Por remisión expresa del Plan General Municipal, las condiciones de uso y edificabilidad de las estaciones de servicio se regulan según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés, que se considera integrado en el Plan General, incorporándose por tanto sus determinaciones de uso y edificabilidad a este Plan Parcial.

2. Serán de aplicación en el ámbito de esta zona ES las demás condiciones de los usos que establece el título VI, libro segundo, del Plan General Municipal para los usos permitidos en esta zona.

3. Normas de edificación.

Las actividades de construcción y edificación se regularán, además, por las normas de edificación contenidas en el libro tercero, capítulos 1 al 5, y Anexos I al IV, del Plan General Municipal.

Capítulo 4

Zona SIPS, de equipamiento

Artículo 1. Ámbito de aplicación, superficie y edificabilidad.—

1. Las determinaciones de esta sección serán de aplicación en el área delimitada gráficamente en el plano de proyecto número 1, “Zonificación” y señaladas con las siglas SIPS, con las condiciones específicas que se prescriben para cada una de las tres subzonas (SIPS-PD, SIPS-EC y SIPS-ES) en que se subdivide la zona.

2. La superficie neta del conjunto de la zona SIPS es de 26.369 m², equivalente al 4,10 por 100 de la superficie total del sector de planeamiento parcial.

3. La superficie de la zona se reparte entre las subzonas que la integran del modo siguiente:

- SIPS-PD, “Parque deportivo”: 13.523 m² (2,10 por 100).
- SIPS-EC, “Equipamiento comercial”: 6.423 m² (1 por 100).
- SIPS-ES, “Equipamiento social”: 6.423 m² (1 por 100). De la superficie de 13.523 m², de parque deportivo, sólo se computan a efectos de cumplimiento del estándar 12.846 m², en cuanto que los 677 m² restantes corresponden a una parcela complementaria de este uso.

Art. 2. Condiciones de uso:

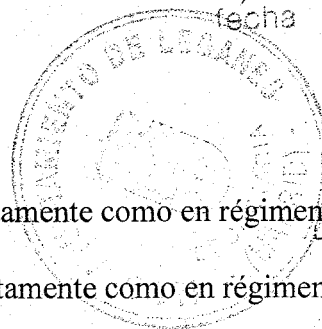
1. Uso característico: equipamiento.

2. Usos pormenorizados permitidos:

- a) En parcela o edificio exclusivo:
- a.1) En la subzona SIPS-PD:

- Equipamiento deportivo, explotado tanto directamente como en régimen de concesión.
- a.2) En la subzona SIPS-EC:
- Equipamiento comercial, explotado tanto directamente como en régimen de concesión.
- a.3) En la subzona SIPS-ES:
- Equipamiento sanitario.

El presente documento ha
aprobado el Consejo del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 10 FEB. 2009



El Secretario

- Equipamiento asistencial
- Equipamiento cultural
- Culto.
- Administración Pública.
- Servicios públicos, de carácter social o técnico.

b) En todas las subzonas estarán además permitidos, de acuerdo con lo previsto por el Plan General Municipal, los siguientes usos pormenorizados en parcela/edificio compartido con el uso característico, y de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
- Servicios del automóvil, tipos A y D.
- Hostelería, tipo A.
- Comercial, tipo A.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de

Fecha 10 FEB. 2009

El Secretario

3. Usos prohibidos: todos los demás.

4. Otras condiciones del uso.

Serán de aplicación en el ámbito de esta zona SIPS las demás condiciones de los usos que establece el título VI, libro segundo, del Plan General Municipal para los usos permitidos en esta zona.

Art. 3. Condiciones de edificabilidad.

1. Alineaciones de las parcelas.

Las alineaciones de parcelas o públicas son las líneas señaladas por este Plan Parcial en el plano de proyecto número 2, "Red viaria. Alineaciones y rasantes", que separan los suelos destinados a viales o a espacios libres públicos, de las parcelas cuyo destino es el uso de equipamiento.

2. Alineaciones de la edificación.

Las fachadas de los edificios situadas en los frentes de parcela ante vías públicas estarán situadas a una distancia de la alineación de la parcela a la calle igual o mayor de tres cuartas partes de la altura del edificio, con un mínimo de 3 metros. Los retranqueos a los demás linderos cumplirán la misma condición.

3. Condiciones de volumen.

- Altura máxima de cornisa: 15 metros (podrá superarse de forma justificada)
- La distancia a edificios próximos será igual o mayor de 1,5 veces la altura.
- Volumen máximo para equipamientos no deportivos: $4 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Coefficiente de edificabilidad de equipamientos deportivos: la edificabilidad máxima será de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta edificable.
- Deberán respetarse los módulos y normas específicas en la materia, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

4. Ocupación en planta.

Máxima, el 70 por 100 de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

5. Superficie de parcela mínima: 500 m².

6. Plazas de aparcamiento.

Cultural y asistencial: una plaza por cada 100 m² construidos. Sanitario: una plaza por cada cinco camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos en todo caso.

Servicios públicos: una plaza por cada 40 m² construidos. Mercado municipal: una plaza por cada 20 m² de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7 × 4 metros por cada diez puestos de venta.

Deportivo: una plaza por cada veinticinco plazas de capacidad.

7. Normas de edificación.

Las actividades de construcción y edificación se regularán, además, por las normas de edificación contenidas en el libro tercero, capítulos 1 al 5, y Anexos I al IV, del Plan General Municipal.

Capítulo 5

Zona ELV, de espacios libres y parques

Artículo 1. **Ámbito de aplicación, superficie.**—1. Las determinaciones de esta sección serán de aplicación en las áreas delimitadas gráficamente en el plano de proyecto número 1, “Zonificación”, señaladas con las siglas ELV, con las condiciones específicas que se prescriben para cada una de las dos subzonas (ELV-P y LVP-PB) en que se subdivide la zona.

2. La superficie neta del conjunto de la zona es de 76.319 m².

3. La subzona ELV-P, “Parques y jardines públicos”, está constituida por la superficie que cumple las exigencias reglamentarias para ser adscrita al sistema local de zonas verdes y espacios libres. Equivale a un 10,06 por 100 de la superficie del sector de planeamiento parcial, y tiene una extensión de 64.629 m². Para un servicio equilibrado a las diferentes partes del sector, se subdivide en cinco subáreas:

- En el subsector Este, borde Norte: 4.259 m².
- En el subsector Este, borde Este: 5.215 m².
- En el subsector Este, borde M-407: 23.135 m².
- En el subsector Este, borde Sureste: 2.359 m².
- En el subsector Oeste: 29.661 m².

4. La subzona ELV-PB, “Protección y regularización de bordes”, resulta de la necesidad de regularización superficial entre viales, parcelas y bordes del sector, para protección ambiental o regularización geométrica. No se computa como estándar reglamentario, en cuanto que no cumplen las exigencias de dimensión y superficie que fija el Reglamento de Planeamiento. Incrementan por tanto la dotación verde únicamente a efectos paisajísticos y ambientales por encima del 10 por 100 reglamentario, sin integrarse en el sistema local de zonas verdes y espacios públicos. Su superficie en el conjunto del sector es de 11.690 m².

Art. 2. Condiciones de uso:

1. Uso característico: zonas verdes y espacios libres.

2. Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela exclusiva:

- Zonas verdes y espacios libres de uso público en todas su modalidades.

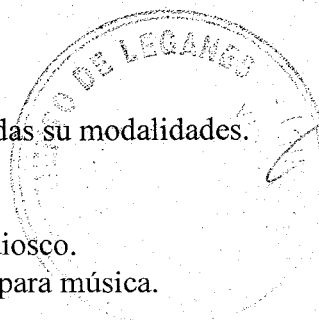
b) Sólo en parcela compartida con el uso característico:

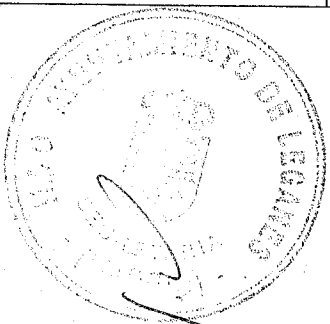
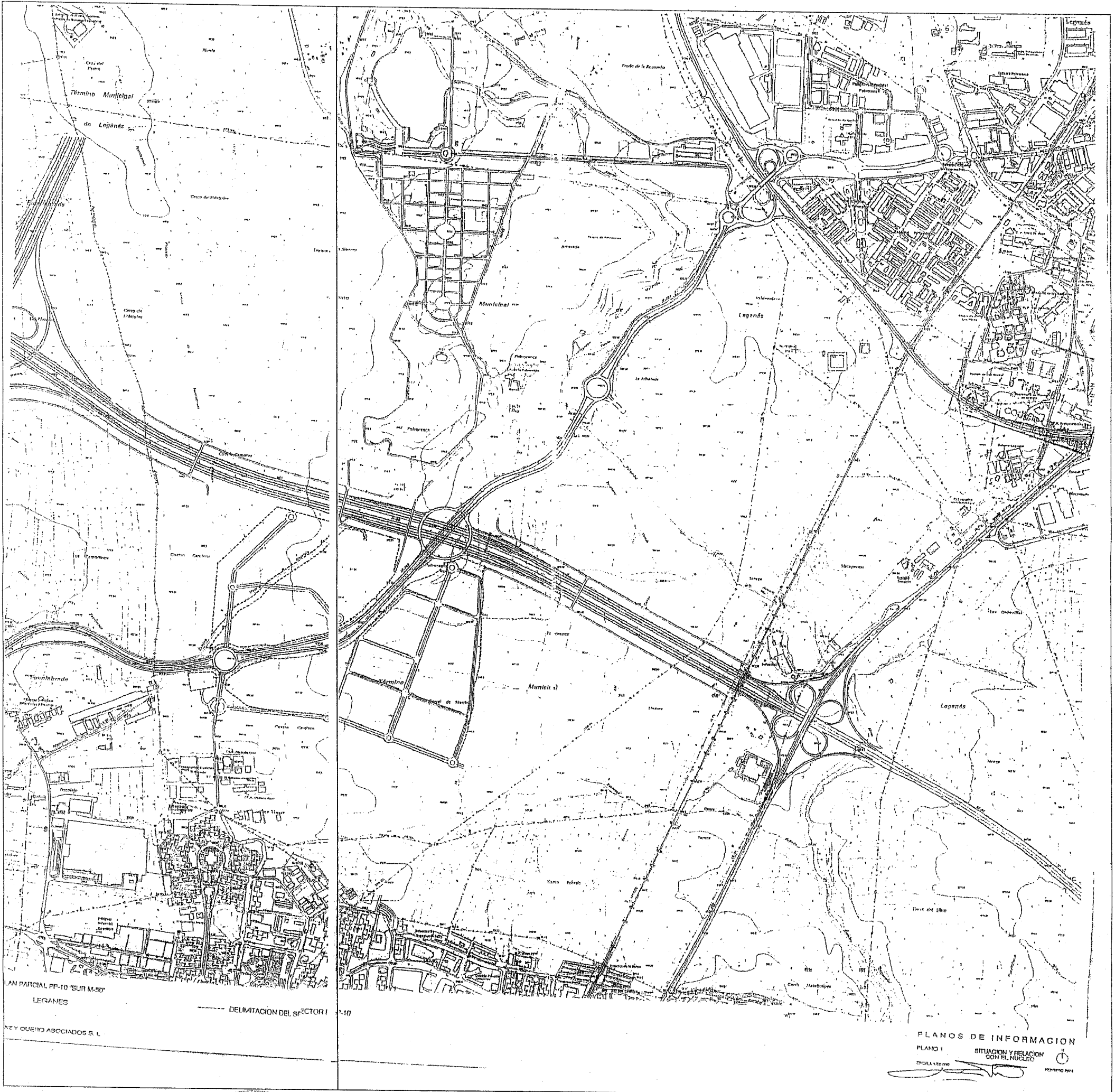
- Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas.
- Hostelería, tipo A, en construcciones ligeras tipo quiosco.
- Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.

El presente documento fue
aprobado en el Pleno del
Ayuntamiento Pleno de
fecha

10 FEB. 2009

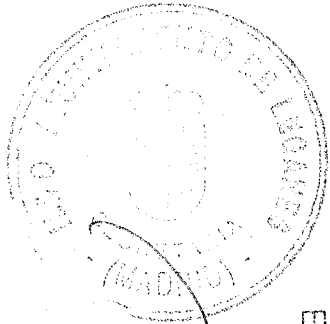
El Secretario





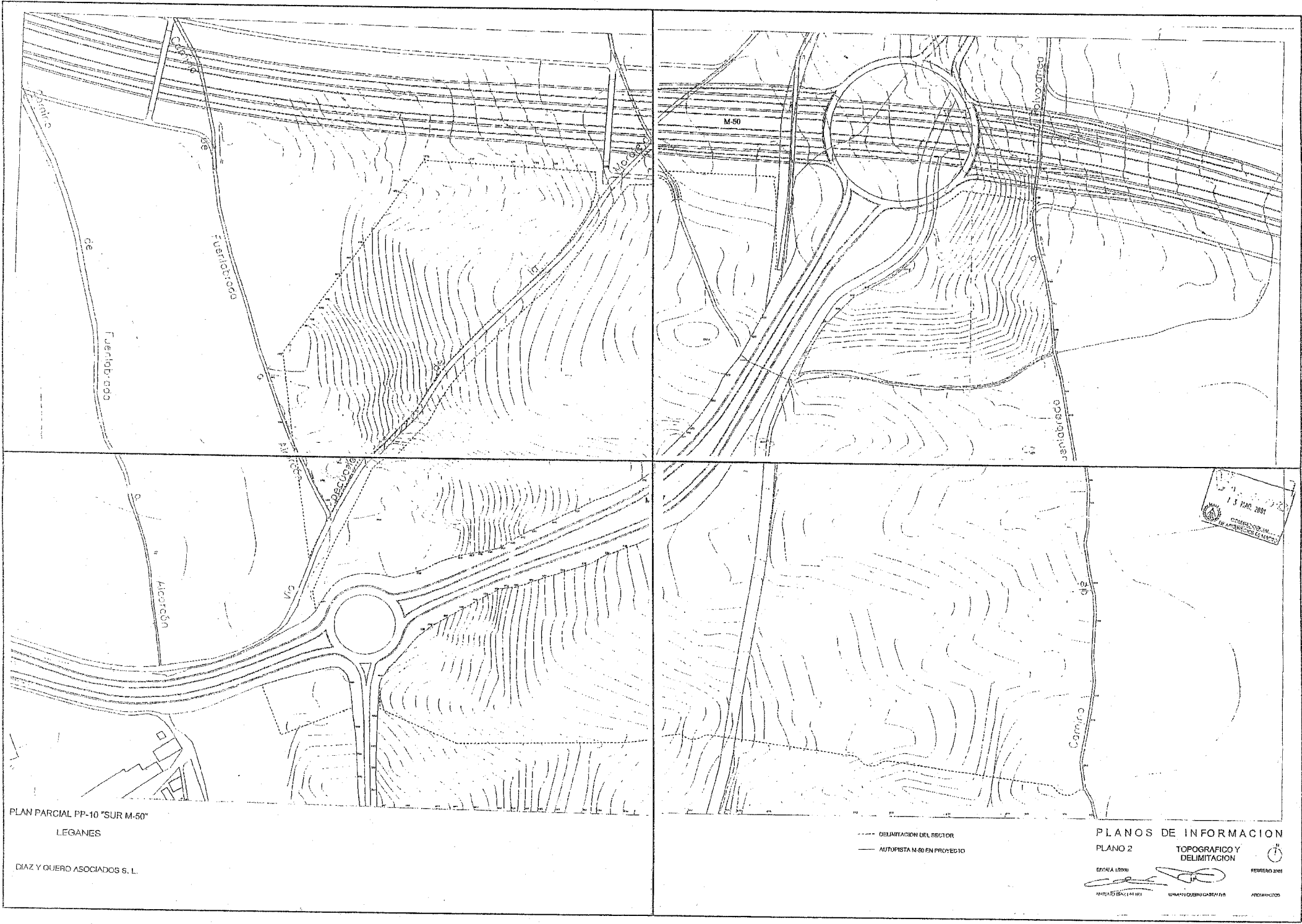
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2003

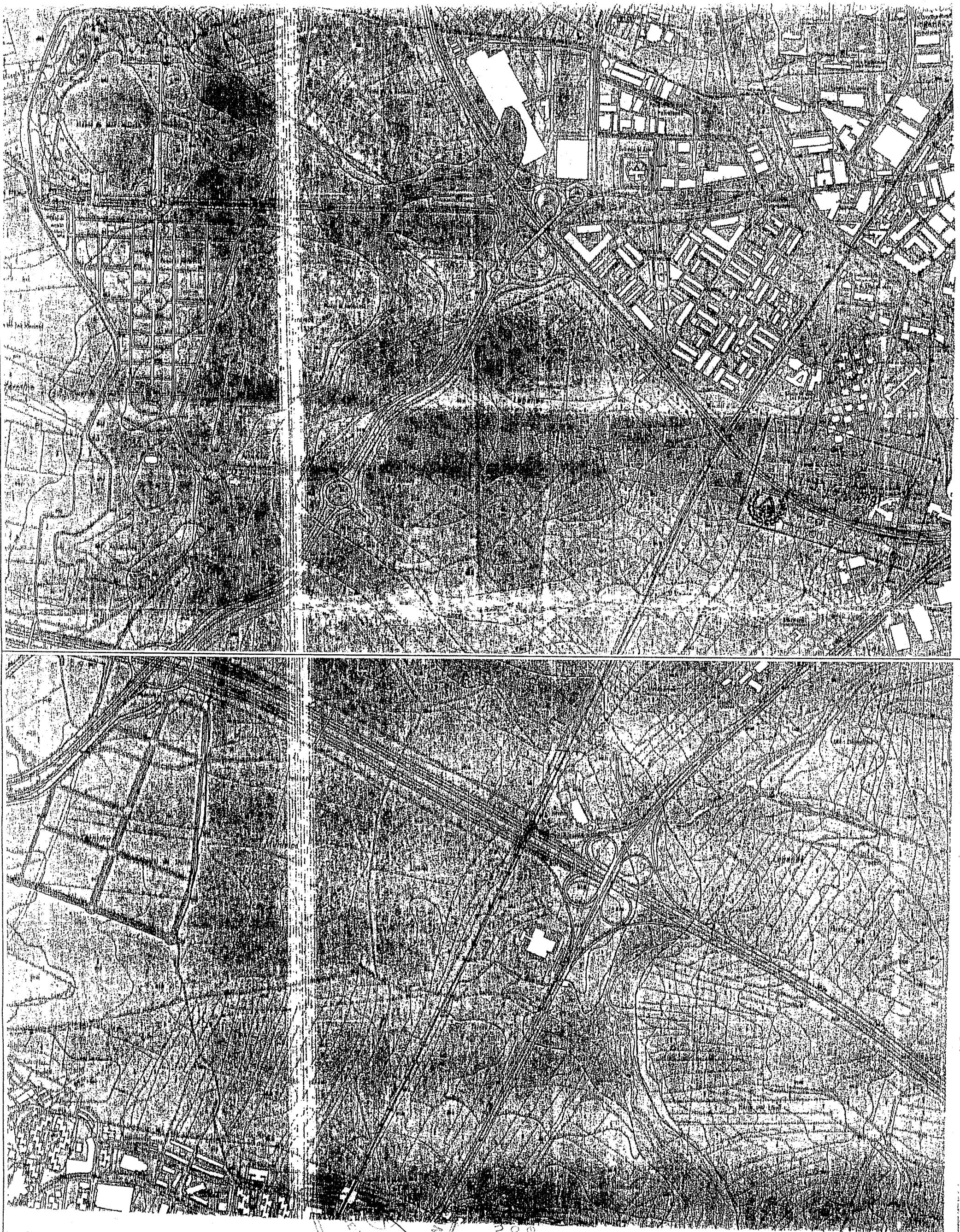
El Secretario



PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-50"
LEGANES
DIAZ Y QUERO ASOCIADOS S. L.

--- DELIMITACION DEL SECTOR
— AUTORISTA M-50 EN PROYECTO

PLANOS DE INFORMACION
PLANO 2 TOPOGRAFICO Y DELIMITACION
ESCALA 1:5000
FEBRERO 2003



FUENTE: Mapa Geológico de España. E: 1:50.000.
 Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y
 Urbana de la Subregión de Madrid. E: 1:100.000
 Instituto Geológico y Minero de España.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR
 DE ACTUACIÓN



El Secretario
 10 FEB. 2009

PLANOS DE INFORMACION

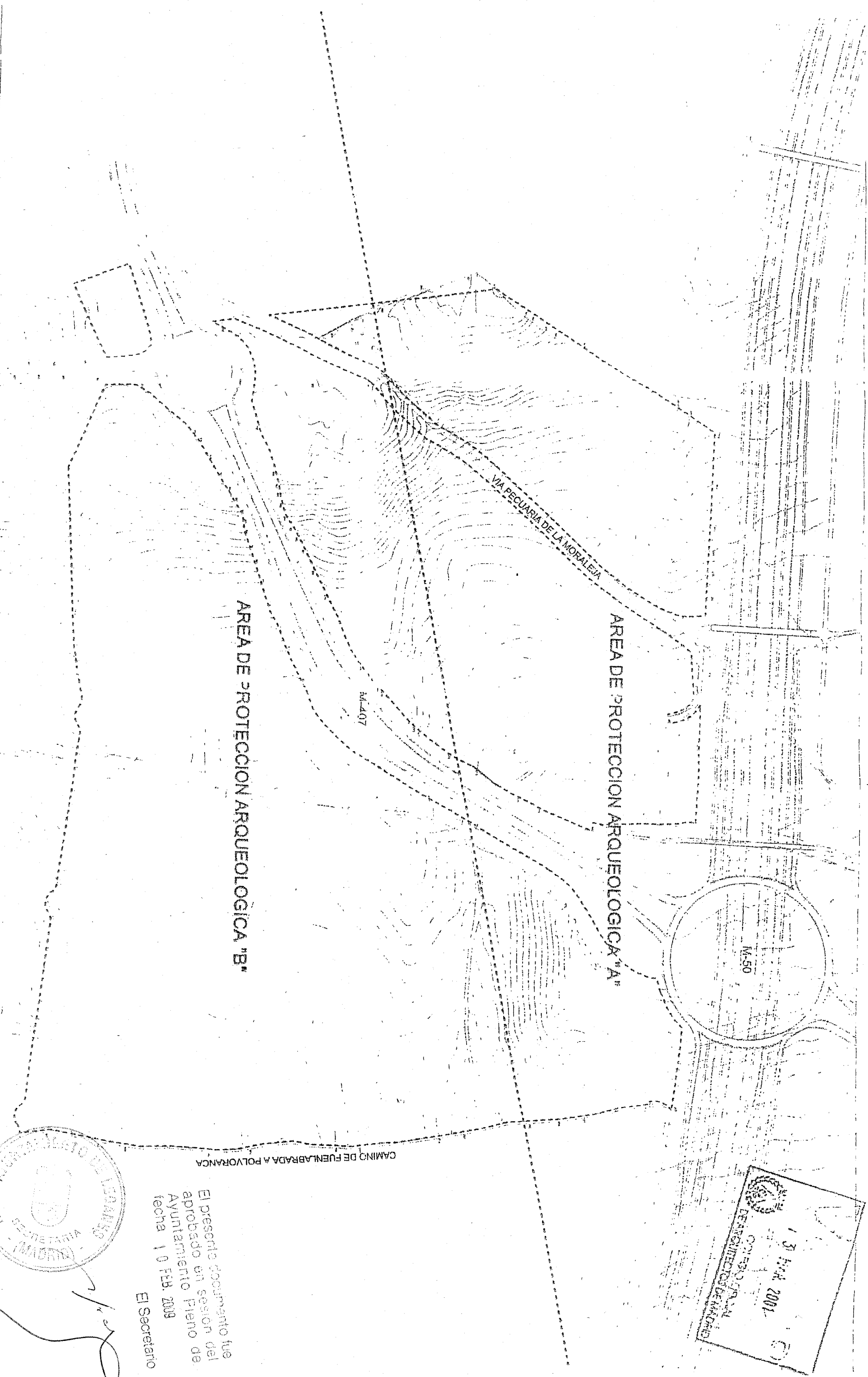
PLANO 3 GEOLOGICO Y GEOTECNICO

ESCALA 1:100.000



FEBRERO 2009

13 MAR 2009
CONSEJO LOCAL
DE ARQUITECTOS DE MADRID



AREA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA "B"

AREA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA "A"

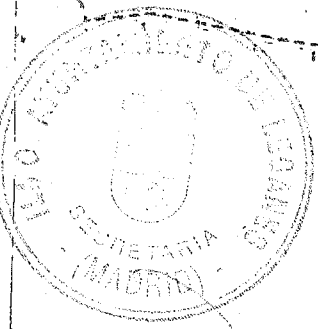
VIA PECUARIA DE LA MORALEJA

M-407

M-50

CAMINO DE FUENLABRADA A POLVORANCA

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 10 FEB. 2009
El Secretario



PLANOS DE INFORMACION
PLANO 4
PROTECCION ARQUEOLOGICA

SECRETARIA
ANTONIO GARCIA GARCIA

PLAN PARCIAL PP-10 SUR M-50
LEGANES

AMBITO DEL PLAN PARCIAL PP-10 DE LEGANES
LIMITE DE ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

DAZ Y CUEFFO ASOCIADOS S.L.

PLAN PARCIAL PP-10 "SUR M-60"

LEGANES

A2 Y QUIERO ASOCIADOS S. L.

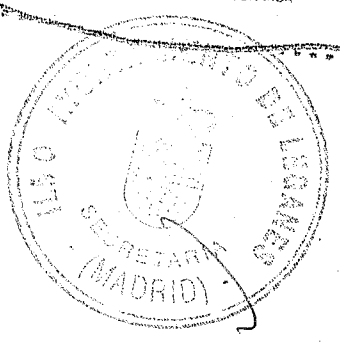
- 1:00 ESCALA DE CALIBRE
- VIA VACA: VÍA VACA EN GORRA
- VIA FERROVIARIA: VÍA FERROVIARIA
- RED DE CANTOS PULCRAS Y VERIFICADAS: RED DE CANTOS PULCRAS Y VERIFICADAS
- SOLUCIÓN INDUSTRIAL: SOLUCIÓN INDUSTRIAL
- ESTRUCTURAS INDUSTRIALES: ESTRUCTURAS INDUSTRIALES
- INDICACION DEL SUELO: INDICACION DEL SUELO



13 FEB. 2001
 DE ARCHIVO DE MADRID

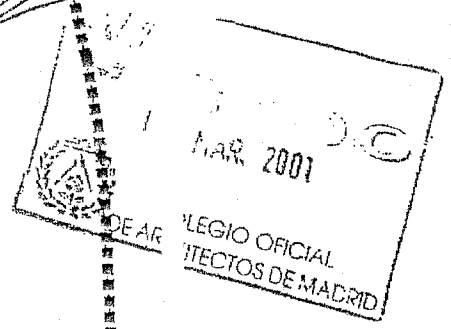
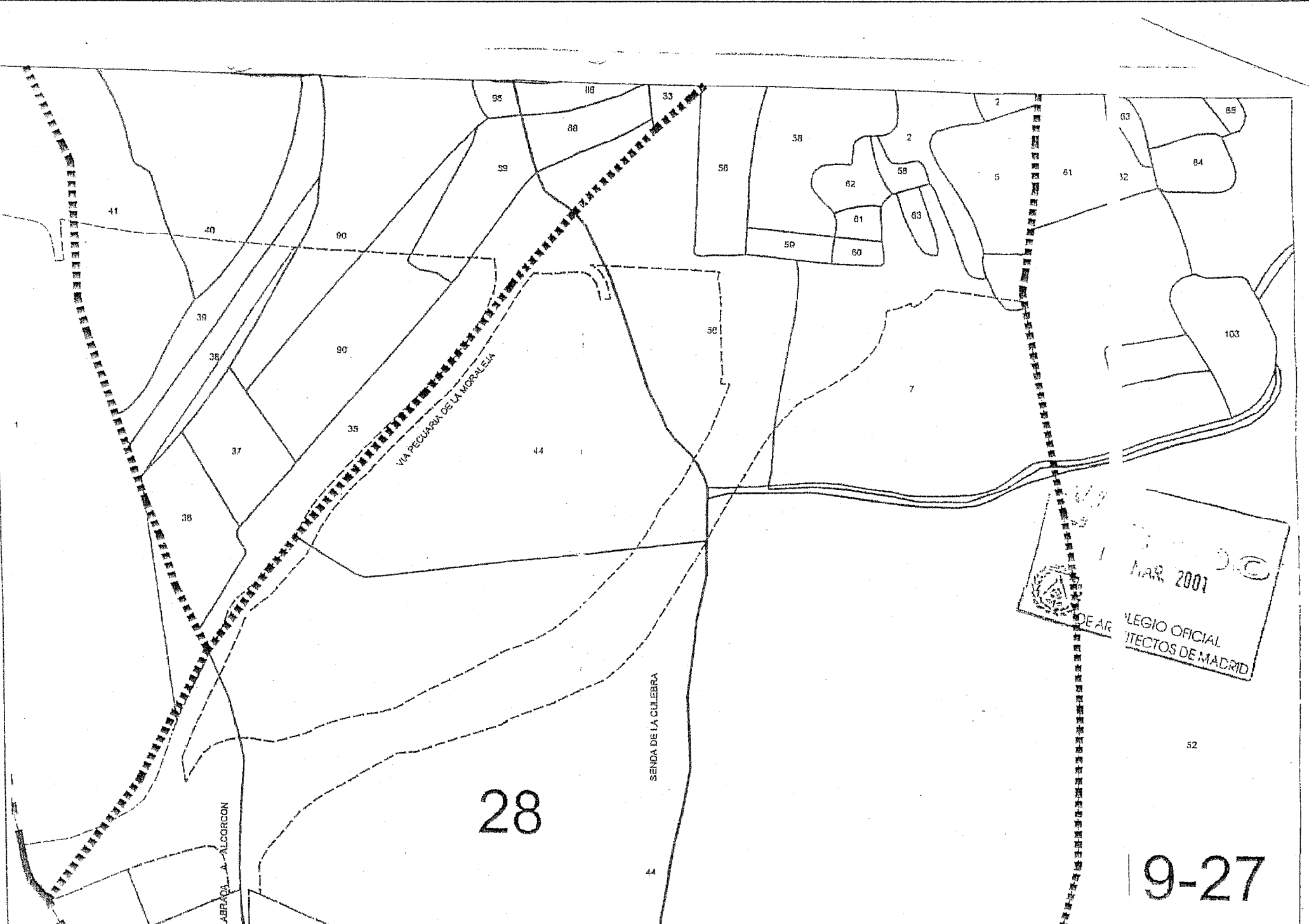
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario

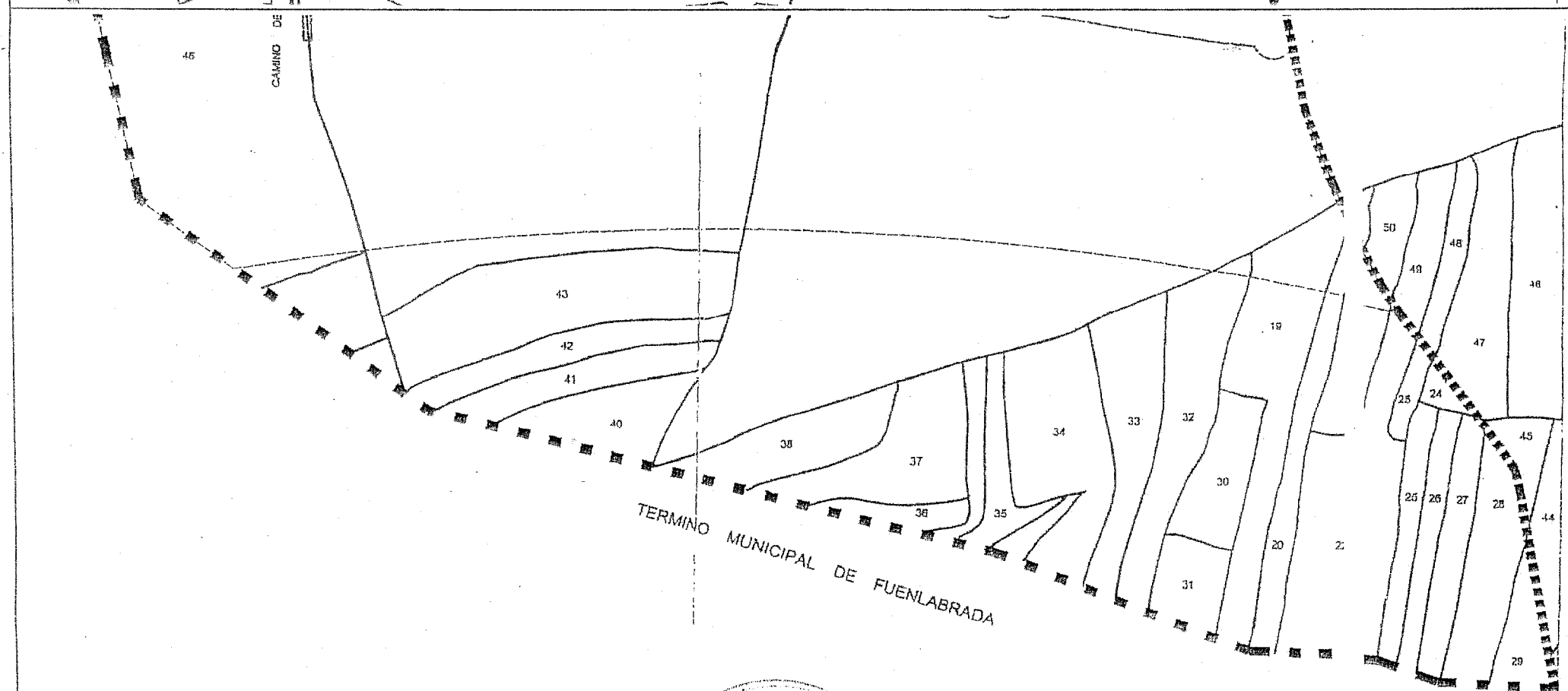


PLANOS DE INFORMACION
 PLANO 6 USOS ACTUALES DEL SUELO



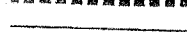


Escala: 1:00
 Autores: A2 Y QUIERO ASOCIADOS S. L.
 Ayuntamiento de Leganes



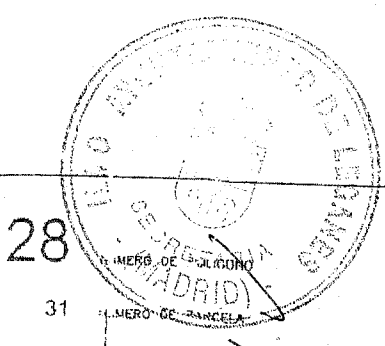
9-27



SUR M-50"

-  DELIMITACION TERMINO MUNICIPAL
-  DELIMITACION DE POLIGONOS
-  DELIMITACION DE PARCELAS
-  DELIMITACION DEL SECTOR
-  DELIMITACION DE SISTEMAS GENERALES

JOS S. L.



El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 10 FEB. 2009

El Secretario

PLANOS DE II FORMACION
PLANO 7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: PLANO DE DELIMITACION CATASTRAL.

ESCALA 1/5000

ANTONIO GONZALEZ DEL BO DISEÑO RO CASTANYS ARQUITECTO

